

**Congrès**

XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis à Rennes  
Les inscriptions sont ouvertes

**Juridique**

Non-conformité d'une construction  
aux règles d'urbanisme

Le magazine de l'Union des syndicats de l'immobilier

# TRANSVERSALES

immobilières

171  
PRINTEMPS  
2024



**Portrait d'adhérent**

Julien Sauter, promoteur-rénovateur /  
IPM Immobilier (Fegersheim-67)

Paris 2024

# Les professionnels de l'immobilier face aux JO

# UNE OFFRE EN ASSURANCE ADAPTÉE POUR CHAQUE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Verspieren Immobilier, acteur majeur du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurise vos activités en concevant des solutions dédiées aux adhérents de l'UNIS.



**RC PROFESSIONNELLE  
ET GARANTIE FINANCIÈRE**



**MULTIRISQUE IMMEUBLE**  
Protégez votre patrimoine  
immobilier.



**LOYERS IMPAYÉS**  
Garantissez-vous contre  
ce risque.



**DOMMAGES OUVRAGE**  
Assurez vos opérations de  
construction / rénovation.



**ASSURANCE PNO - CNO**



**P3 LOCATIVE**  
Avec recouvrement des charges



**P3 SYNDICAT  
DES COPROPRIÉTAIRES**  
Couvrez-vous contre les risques juridiques



**SÉCURTRÉSO® +**  
Sécurisez vos copropriétés  
en cas d'impayés de charges

## SOMMAIRE

### Actualités 4-9

- Congrès de l'UNIS à Rennes : le rebond de l'immobilier
- Lutte contre les discriminations « Nos actions ont été efficaces »
- OPERAT, quand on ne compte plus en euros mais en kilowatts

### Vie des commissions 10-11

### Vie des régions 13

### Portrait d'adhérent 18

Julien Sauter, l'immobilier « à-bras -le-cors »

### Vie des collègues 20

« La vétusté climatique »

## Dossier 23-29

**Jeux de Paris 2024 : les professionnels de l'UNIS sous les feux de la rampe olympique**



### Le cahier juridique 31-39

- Non-conformité d'une construction aux règles d'urbanisme : quelles conséquences ?
- Jurisprudence

### Assurances 40-41

### Formations 43-46

### Réseaux sociaux / Médias 47

### Partenaires 48-49

### Billet d'humeur 50

Jean-Yves Frapin

Retrouvez *Unis* en ligne sur <https://www.unis-immo.fr>



## ÉDITO

**T**op Départ. Depuis quelques jours, les inscriptions sont ouvertes pour le XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis qui se déroulera à Rennes les 10 et 11 octobre prochains. Un XV<sup>e</sup> congrès qui sera aussi celui du 15<sup>e</sup> anniversaire de l'Unis, que nous fêterons comme il se doit. Parce que nous avons bien besoin d'un peu d'optimisme et de convivialité dans cette période si difficile pour la profession. C'est la raison pour laquelle vos élus ont choisi cette année de faciliter votre venue et de réduire de 50 % les frais d'inscription Dirigeants au congrès. J'en profite pour féliciter et encourager Jean-Luc Jouan et toute l'équipe de l'Unis Bretagne qui se mobilisent pour vous accueillir dans les meilleures conditions. Une fois encore, merci à tous nos fidèles partenaires qui réussissent à faire de ces congrès le congrès des solutions immobilières.

**Immobilier, le rebond.** Alors qu'une avalanche de textes législatifs se profile, sur les copropriétés dégradées, sur l'immobilier touristique, sur la simplification, sur la copropriété, et que vos organisations professionnelles se démènent pour que soient pris en compte les attentes et les besoins des professionnels, nous nous interrogerons sur ce rebond espéré. Certes, Gouvernement et parlement semblent mobilisés. Mais est-ce dans le bon sens ?

**Jeux Olympiques.** Le grand moment pour notre pays dans les prochaines semaines, ce sont bien sûr les retrouvailles des Jeux Olympiques avec la France 100 ans après. L'accueil de la flamme à Marseille a montré que cet événement pouvait être populaire, et c'est une bonne chose. Mais comment affecte-t-il nos métiers et nos activités ? C'est le sujet du dossier de ce numéro de *Transversales* dans lequel vous lirez comment l'Unis a pu s'impliquer avec ses adhérents pour anticiper cet événement. Bravo à l'Unis Ile-de-France Grand Paris pour sa très grande mobilisation et à ceux qui, ailleurs sur le territoire, sont aussi concernés.

**Merci.** Vous avez été nombreux à nous féliciter pour la nouvelle formule de *Transversales Immobilières*. Merci de vos encouragements, et félicitations à tous les élus et aux équipes qui contribuent activement à la réalisation de votre revue.

**Danielle Dubrac**  
Présidente de l'Unis

**Transversales immobilières - ISSN 1958-136X - Trimestriel**  
**Union des Syndicats de l'Immobilier - Syndicat professionnel - 32 rue Rennequin - 75017 Paris**  
Tél. : 01 55 32 01 06 - [transversales@unis-immo.fr](mailto:transversales@unis-immo.fr)

Dépôt légal : mai 2024 - Directeur de la publication : Danielle Dubrac - Rédacteur en chef : Christophe Maurisset Latour - Revue des agents immobiliers, syndics de copropriété, administrateurs de biens, experts immobiliers et promoteurs-rénovateurs - Comité de rédaction : Danielle Dubrac, Camille Faloci et la Commission communication, Sophie Abiven ; Maîtres Laurence Guégan-Gélinet, Philippe Rezeau, Benoît Jorion, Élodie Phélipot (Avocats), Anne-Sandrine Di Girolamo - Crédit photos : Unis, Adobe Stock, Getty images, Couvent des Jacobins - Mise en page : [agencescoopcommunication@unis-immo.fr](mailto:agencescoopcommunication@unis-immo.fr) 15021-MEP - Impression : Groupe RENARD. tél. 02 33 73 10 10



XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis à Rennes

# Immobilier : le rebond

Comment la profession peut-elle rebondir alors qu'elle est frappée par une crise inédite qui paralyse tous les secteurs de l'immobilier ? C'est à cette question que sera consacré le XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis qui aura lieu cette année au Couvent des Jacobins de Rennes, les 10 et 11 octobre prochains. Une XV<sup>e</sup> édition qui sera aussi celle du XV<sup>e</sup> anniversaire de notre organisation, et pour lequel les inscriptions sont désormais ouvertes.

**P**as de point d'interrogation. Pas de point d'exclamation. Simplement un mot : le rebond.

À la commission congrès où l'on prépare notre rencontre annuelle, la thématique s'est vite imposée comme l'élément central de ce XV<sup>e</sup> congrès. Où en sommes-nous vraiment de cette crise qui affecte tous nos métiers ? Doit-on nous considérer au fond du gouffre ? Avec des résultats affolants ? Ou perçoit-on déjà une évolution favorable ou tout au moins les signes d'une reprise ? Et dans tous les cas, que peut-on faire par nous-mêmes, dans nos entreprises, pour faire face à cette crise ?

## Face à la crise, une réponse politique, entrepreneuriale et partenariale

La réponse, vous vous en doutez, est d'abord politique, et c'est le rôle de l'Unis d'interpeller le Gouvernement et les ministres concernés sur ces questions. D'autant que d'ici octobre, plusieurs textes de lois auront été présentés par le Gouvernement, et probablement votés au Parlement : sur les copropriétés dégradées, sur la simplification, sur le logement et la rénovation, et enfin sur l'économie, ce dernier texte, dit « Loi Macron II » pouvant affecter directement nos modèles d'activité. Certes, nous avons aujourd'hui le sentiment que les pouvoirs publics

ont pris la mesure de la crise qui sévit dans l'immobilier, mais les réponses apportées seront-elles à la hauteur des enjeux ? Invité à notre congrès, le ministre du Logement aura peut-être une partie de la réponse. « *C'est un moment particulier pour l'immobilier* », souligne Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis. « *Nous pesons de tout notre poids auprès du Gouvernement, pour obtenir des avancées et protéger nos activités. Les choses bougent et en octobre, nous pourrions voir si c'est dans le bon sens* ». Mais la réponse à la crise ne dépend pas seulement de l'État, elle est aussi entrepreneuriale et c'est chaque adhérent de notre syndicat qui s'efforce d'adapter son organisation et ses propositions au marché et à ses évolutions. Elle est enfin partenariale avec les solutions proposées par nos partenaires, dont une centaine seront présents à Rennes, toujours fidèles à notre syndicat.

## Des conditions exceptionnelles pour favoriser l'accès au congrès

Depuis début mai, les inscriptions sont ouvertes pour le congrès de Rennes dans l'Espace Adhérents de notre site [www.unis-immo.fr](http://www.unis-immo.fr) et à des conditions exceptionnelles : « *Nous ne pouvions pas rester insensibles aux difficultés rencontrées par nos confrères au moment où ils ont besoin de solutions concrètes pour leurs entreprises et de se retrouver entre confrères pour partager* », indique

Edouard Morlot, Président Délégué de l'Unis. « *C'est la raison pour laquelle nous avons diminué par deux les frais d'inscription au congrès* ».

Cette année en effet, pas de réduction temporaire à l'inscription, mais une décision plus radicale et plus forte de notre Bureau Exécutif

pour permettre à tous de venir au congrès : une réduction de 50 % sera appliquée pour les frais d'inscription des dirigeants, soit 200€ au lieu de 400€ habituellement, donnant droit aux deux jours de congrès, l'accès aux plénières et au Village Exposants, incluant les petits-déjeuners, déjeuners et la formation gratuite proposée par UN+. « *Rebondir, innover, s'adapter : c'est ce que les Bretons veulent vous démontrer à l'occasion de ces trois jours du congrès national de l'Unis qui va se dérouler à Rennes dans ce magnifique centre des congrès du Couvent des Jacobins* », ajoute Jean-Luc Jouan, Président Unis Bretagne qui avec toute son équipe, prépare ce grand rendez-vous.

## Bon anniversaire l'Unis

Des réponses concrètes à des questions tout aussi concrètes vécues par la plupart d'entre vous :

Tarif spécial  
Congrès 2024

**-50%**

sur le forfait  
d'inscription  
des dirigeants



Cette année encore,  
le congrès de l'Unis à  
Rennes sera le rendez-  
vous incontournable de la  
profession

**Danielle Dubrac,**  
Présidente de l'Unis

2008, qui s'est concrétisée le 1<sup>er</sup> janvier 2009 par l'existence légale de l'Unis, avec les premières assemblées générales dans l'année. Une histoire dont il convient de se rappeler dans ces moments où nous continuons à prôner le rassemblement de nos professions, que ce soit à travers l'Alliance pour le logement ou les travaux communs avec nos partenaires syndicaux.

**Inscriptions en ligne**

<https://www.unis-immo.fr/adherents/evenements/le-xveme-de-congres-de-lunis>



c'est l'objectif de ce XV<sup>e</sup> congrès auquel vous serez cette année encore très nombreux à participer. Sur scène, pendant les plénières, nous évoquerons l'évolution de nos modèles économiques, les perspectives nouvelles comme l'intelligence artificielle et l'actualité immobilière au sens large. Dans les allées du Village Exposants, nos partenaires vous aideront à devenir les premiers acteurs de ce « rebond » tant souhaité par les professionnels. Le Congrès ne serait pas ce moment si attachant sans sa dimension festive et chaleureuse qui fait partie de son identité. Nous aurons l'occasion de nous retrouver pour la soirée des

partenaires au MeM, sous chapiteau Magic Mirrors, en bord de Vilaine, accueilli par un bagad breton. Pour la soirée de Gala au Couvent des Jacobins, vous retrouverez l'ambiance conviviale de nos grands événements avec détente dans le cloître et piste de danse sous la nef. Enfin, nous terminerons ces trois jours à La Closerie, où la chanteuse de jazz Michele Hendricks vous apprendra à chanter le scat. Ce XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis sera aussi celui de notre XV<sup>e</sup> anniversaire que nous fêterons comme il se doit. 15 ans déjà que la CNAB, le CSAB et l'UNIT se sont rassemblés pour fonder l'Union des Syndicats de l'Immobilier. Une histoire de



# Avant-programme



**Mercredi 9 octobre 2024**

## 19H - Soirée des partenaires

Lieu de culture et d'événements

**Le MeM**

**Jeudi 10 octobre 2024**

## 8H15 - Ouverture du Couvent des Jacobins

Petit-déjeuner aux buffets

**Village Exposants**



## 8H45 - Ouverture officielle du Village Exposants

## 9H - Ouverture du grand auditorium pour la séance plénière

Animation par **Gaby Olmeta, Journaliste**

## 9H20 - Ouverture par Jean-Luc Jovan

**Président de l'Unis Bretagne**

## 9H25- Mot de bienvenue par Nathalie Appéré

**Maire de Rennes  
Présidente de Rennes Métropole**

## 9H30 - Affronter la crise de l'immobilier

Le point sur le contexte d'octobre 2024  
**La situation économique/ Les nouveaux textes de lois**

## 10H - Intervention de Guillaume Kasbarian

**Ministre délégué chargé du Logement  
(Sous réserve)**

## 10H30- Rebondir : Oser le changement

Flexibilité des modèles économiques

## 11H - IA : Sommes-nous des algorithmes ?

**Stéphane Mallard, Conférencier/  
Prospectiviste**

## 11H45- Visite et déjeuner aux buffets

**Village Exposants**

## 14H30 - Assemblée Générale

Auditorium - **Accès réservé aux adhérents de l'UNIS (avec droit de vote)**

## 19H- Soirée de Gala

Apéritif, Dîner, animations, Concert, Soirée dansante

**Couvent des Jacobins**

**Vendredi 11 octobre 2024**

## 8H15 - Petit-déjeuner aux buffets

**Village Exposants**

## 9H30 - Table-Ronde : « Déverrouiller » les syndics ?

## 10H10 - Prix RénoVert 2024 Unis/ Banques Populaires

## 10h30 - Les 30' Innovation

**Remise des Trophées UNIS de l'Innovation 2024**

## 11H - « Le Mag des pros »

L'actualité immobilière

**Le « JT » de nos métiers, présenté par Gaby Olmetatextes de lois**

## 11H30 - Clôture du Congrès 2024

Intervention de Danièle Dubrac / **Présidente de l'Unis  
Célébration du XV<sup>e</sup> anniversaire de l'Unis**

## 12H - Passage de témoin Rennes/ Strasbourg

## 12H15 - Déjeuner aux buffets du Village Exposants

## 14H - Accueil des congressistes au Village Exposants

**Visite des stands et échange avec les exposants**

## 14H30 - Formation UN+

**Auditorium du Couvent des Jacobins**

**19H - Soirée de clôture**

Jazz concert privé  
avec Michele Hendricks

**Apprenez à chanter le « scat »  
avec Michele**

**14H - Accueil des congressistes au Village Exposants**

**Visite des stands et échange  
avec les exposants**

Durant tout le congrès, l'UNIS est  
heureuse d'accueillir les élèves des  
formations immobilières de l'ESPI

**Le programme accompagnants**

**Jeudi 10 octobre 2024**

**9H - Découverte de Rennes**

Déjeuner à la crêperie Bretonne  
installée dans la maison Odorico,  
demeure historique de Rennes  
post-art déco avec ses mosaïques  
d'origine

**Visite guidée du centre historique et du  
Parlement de Bretagne**

**Vendredi 11 octobre 2024**

**9H30 - Atelier céramique Odorico**

Reproduisez ou créez vos propres  
mosaïques

**Dans une salle du couvent  
des Jacobins / Déjeuner**

**L'après-Congrès**

**Samedi 12 octobre 2024**

**8H30 - Golf**

Compétition au Golf de Ciccé-Blossac

**9H15 - Karting**

Qualification et course au karting de  
Roazhon (la Mézière)

**Retrouvez régulièrement le sommaire des études paraissant  
ou à paraître dans la revue mensuelle *Administrer* éditée par l'UNIS,  
disponible au numéro ou sur abonnement**

**Avril 2024 – N° 585**

- **Profession immobilière** / Le portage salarial des négociateurs immobiliers (Jean-Marie Moysé)
- **Préemption et expropriation** / Chronique de jurisprudence 2022 (Benoît Jorion)

**Mai 2024 – N° 586**

- **Copropriété** / Dommages ayant leur origine dans les parties communes. Risques pour syndicat et copropriétaires ? (Jean-Robert Bouyeure)
- **JO de Paris 2024** / Le syndic et les Jeux Olympiques (Agnès Lebatteux)
- **Copropriété** / Préconisation GRECCO n°17 - La cession de parties communes spéciales bâties

**Juin 2024 – N° 587**

- **Copropriété** / L'activité de Airbnb en copropriété : un revirement de jurisprudence ? (Benjamin Naudin)
- **Copropriété** / Les aides à la rénovation énergétique (Yves Broussolle)



**administrer@unis-immo.fr**

## » Lutte contre les discriminations par la pratique de tests individuels et statistiques : « Nos actions ont été efficaces »

**L**e 6 décembre 2023, l'Assemblée nationale a adopté en première lecture, la proposition de loi déposée par le député Marc Ferracci qui généralise la pratique du « testing » pour lutter contre les discriminations, notamment lors de l'accès à l'emploi, au logement, aux prêts bancaires ou aux services publics. Face au risque de voir institués des testings individuels à visée contentieuse, François-Emmanuel Borrel, délégué de l'UNIS auprès du Défenseur des Droits et Président adjoint de l'UNIS-IDF a travaillé aux côtés du Défenseur des Droits afin de faire évoluer le texte dans une version plus conforme à la vision de l'UNIS sur la question. Explications.

### Oui à plus de communication, oui à l'établissement de statistiques, non aux testings individuels à visée contentieuse

« Pour l'UNIS, la discrimination c'est Non. » Chacun se souvient du slogan d'une campagne de communication de notre syndicat qui a été complétée par la rédaction de guides à destination des bailleurs et des locataires. Chacun suit également l'heure de formation continue obligatoire sur la discrimination au logement au moment du renouvellement de sa carte. N'oublions pas le travail important mené depuis plus de dix ans par notre délégué François-Emmanuel Borrel au comité de liaison du Défenseur des Droits avec un souci constant de faire évoluer les pratiques notamment par des campagnes de testing.

Pourtant, la première mouture du projet de loi déposé par le député Marc Ferracci avait ceci d'« imparfait » et de préjudiciable

aux professionnels qu'elle donnait la possibilité à la DILCRAH placée sous l'autorité du Premier Ministre de réaliser des testings à visée contentieuse. Changement de paradigme donc et l'occasion pour notre élu de replacer les curseurs au bon endroit. « Nous étions hostiles à cette idée en raison de la manière dont les testings seraient réalisés. Absence de moyens car la DILCRAH aurait sous-traité la mission à des associations, absence de méthode car le contexte est rarement pris en compte et les questions parfois orientées. » explique Jean-François Borrel qui partage aussi un exemple personnel : « J'ai été confronté au problème dans mon cabinet. Le collaborateur répond rapidement sans entrer dans les explications à un client qui pose une question dans un "tchat". Nous avons reçu un signalement pour discrimination alors que notre réponse était justifiée, même si elle n'avait pas été documentée. Nous avons en effet refusé la garantie bancaire d'un établissement étranger, non parce qu'il s'agissait d'une banque étrangère mais parce que cette banque n'avait aucun établissement en France. Le dossier a été classé. » La méthode doit être exemplaire, tout comme l'indépendance de la structure qui réalise ces testings.

### Des tests de discrimination à seule visée statistique sont pour le moment envisagés

Dans sa version modifiée par le Sénat à la date du 13 mars 2024, et dans la lignée de l'argumentaire soutenu en audition devant le Sénat le 29 février 2024, le texte de la proposition de loi ne fait plus référence à la notion de testings individuels à visée contentieuse. Il reviendra à la DILCRAH, placée sous l'autorité du Premier Ministre de « réaliser ou de financer des tests de

discrimination à seule visée statistique auprès de personnes morales de droit privé ou de droit public d'au moins 1 000 salariés ou agents publics, selon des orientations établies par le Gouvernement après consultation du Défenseur des Droits, d'une ou plusieurs associations intervenant dans la lutte contre les discriminations et des organisations syndicales de salariés et d'employeurs représentatives au niveau national et interprofessionnel. »



Campagne 2019 de l'Unis

Une victoire pour l'UNIS ? À coup sûr, même s'il reste bien des sujets en suspens, dont celui des plateformes de location de gré-à-gré et autres réseaux qui ne font pas l'objet de contrôles. Et puis, comme le souligne François-Emmanuel Borrel en conclusion : « Il faut continuer à être vigilants parce que le diable se cache dans les détails. Nous continuerons à faire de la pédagogie pour mieux déconstruire les préjugés »

OPERAT

## » Quand on ne compte plus en euros mais en kilowatts

Grâce à l'action de l'UNIS, l'application du Dispositif Éco-énergie tertiaire en copropriété est recadrée avec succès.

**18** mois de discussions et d'actions (y compris contentieuses) auront été

nécessaires pour corriger les imprécisions dans l'application du dispositif Éco-Énergie Tertiaire en copropriété. Un franc succès pour l'UNIS et un soulagement pour les syndics concernés.

**Le contexte : beaucoup de confusions et une méconnaissance profonde des règles régissant les immeubles en copropriété**

Depuis le 31 décembre 2022, les occupants des biens du secteur tertiaire (entités fonctionnelles assujetties) représentant un total de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sur un même site doivent publier leurs consommations d'énergie sur une plateforme internet dédiée : OPERAT. Pas de difficulté particulière au sujet des consommations individuelles. En revanche, la question des consommations « collectives » a suscité les vives interrogations de la Commission Immobilière d'Entreprise de l'UNIS et de son Président, Jean-François Trably. En effet, un arrêté d'application du « décret tertiaire » du 10 avril 2020, en profonde contradiction avec le dispositif législatif d'origine, considérait que le syndicat des copropriétaires était une « entité fonctionnelle assujettie » représentée par son syndic qui devait donc renseigner la plateforme OPERAT. Pire encore, la FAQ mise en ligne sur la plateforme introduisait la plus grande des confusions et trahissait une méconnaissance profonde des règles régissant les immeubles en copropriété.

**Les ajustements obtenus par l'UNIS : un syndicat de copropriétaires ne peut pas être considéré comme un assujetti au dispositif et l'année de référence est clarifiée**

Après avoir déposé un recours contentieux devant le juge administratif, l'UNIS a poursuivi les discussions avec l'administration... qui a fini par reconnaître son erreur. C'est ainsi la plateforme OPERAT et sa FAQ qui ont été modifiées, tout comme la source réglementaire, avant même que le juge administratif ne statue. Au décret du 10 avril 2020 est donc venu se substituer un nouveau décret du 20 février 2024 publié le 14 mars 2024. Les obligations de chacun quant aux déclarations à faire sur la plateforme (locataire, copropriétaire, syndic) sont ainsi clarifiées et les professionnels syndics de pouvoir mener leur mission en toute sérénité, dans un cadre juridique plus « ajusté » selon le terme employé par Jean-François Trably.

En clair, « Le responsable de la déclaration sur la plateforme opératoire, c'est l'occupant, donc le locataire, et à défaut c'est le propriétaire. Voilà pour l'obligation. Mais le propriétaire, d'après les textes, a aussi non seulement un droit de regard, mais un droit de surveillance. Il doit donc savoir si son locataire a bien fait la déclaration parce qu'il peut être responsable de l'absence de déclaration ». Quant au syndic, « il a l'obligation de délivrer au copropriétaire son décompte de calories. Il faut alors distinguer deux situations. Soit le syndic décide d'en faire une prestation particulière dans le contrat, soit il augmente ses honoraires, ce que j'ai décidé

de faire dans mon entreprise. Ainsi, nous avons augmenté de 20 % nos honoraires sur les contrats d'immeubles soumis au décret tertiaire. » précise Jean-François Trably.

Notons que d'autres ajustements, fort bienvenus, ont été apportés par le décret du 20 février 2024. Est aussi clarifiée la notion d'année de référence pour les consommations. Comprise entre 2010 et 2022, celle-ci peut correspondre désormais aussi à la première année pleine d'exploitation dont les consommations énergétiques sont remontées sur la plateforme OPERAT.

Ces changements étaient très attendus par les syndics et les clients concernés par l'application du dispositif Éco Énergie Tertiaire. Ils sont la manifestation tangible d'un travail minutieux de la Commission Immobilière d'Entreprise de l'UNIS et de son Président, Jean-François Trably à qui revient le mot de la fin : « Notre travail a vraiment, vraiment, vraiment fait bouger les choses. »



Jean-François TRABLY

## » Affaires sociales

La Commission des Affaires sociales s'est mobilisée sur le premier trimestre pour bâtir l'argumentaire permettant d'obtenir de la Commission paritaire rattachée à l'APEC, l'agrément nécessaire à l'affiliation des salariés AM2 à la prévoyance des cadres. Grâce à cette production, l'agrément a été délivré pour l'ensemble de la branche en date du 24 avril dernier.

La branche de l'immobilier ouvre une nouvelle page de son histoire avec l'ouverture d'un chantier qui devrait durer entre 18 et 24 mois sur la thématique de la « Qualité de la Vie et les Conditions de travail ». Ces travaux ont pour objectif premier d'accroître la fidélisation des collaborateurs et d'attirer les talents au sein de la branche. Ils devraient aboutir à terme, sur un accord de branche.

L'ANACT, l'ARACT IDF et MALAKOFF HUMANIS suivront le travail des partenaires sociaux tout au long de la construction de ce projet, nouveau sujet d'étude que la Commission va devoir suivre attentivement.



## » Expertise

Le 11 mai, l'Assemblée générale de TEGOVA à Bucarest (Jean-François Trably représentant la France) a approuvé la dixième édition des normes européennes d'évaluation (EVS 2025) : s'adapter à toutes les évolutions et changements.

Les principales mises à jour comprennent les réponses aux changements survenus depuis les EVS 2020, les changements géopolitiques, technologiques et climatiques affectant la valorisation, y compris les directives européennes, les critères ESG, les valorisations agricoles et les valorisations en temps de guerre (incluses aux EVS).

Clarification et mise à jour des concepts : de nouvelles pratiques telles que la méthode résiduelle, les exigences minimales de formation, le traitement des prix demandés sur des marchés « non transparents » et les rapports d'évaluation spécifiques pour les immeubles de bureaux sont clarifiés.

Directives pratiques : établir des lignes directrices pratiques et communes pour les activités quotidiennes des experts évaluateurs.

L'UNIS a bien évidemment voté cette évolution des EVS et leur prochaine édition 2025.



## » Immobilier d'entreprise

La Commission Immobilier d'entreprise poursuit le suivi de l'évolution des valeurs absolues dans le cadre du décret tertiaire. Un modèle d'engagement de caution solidaire spécifique au bail commercial est en cours d'élaboration.

La Commission élabore une revue de jurisprudence.

Une résolution d'AG pour le décret BACS a été établie.



## › Copropriété

Le travail de la Commission est actuellement axé sur la loi « Habitat dégradé » afin d'analyser les conséquences pratiques de ces nouvelles dispositions pour les copropriétés et leur syndic. La révision du contrat type de syndic est plus que jamais nécessaire. Un travail approfondi est engagé. D'autres sujets sont également traités : la fin du cuivre dans les copropriétés, les modalités d'acceptation des propositions d'indemnités d'assurance en cas de sinistre, etc.

## › Gestion locative

Le recours pour la revalorisation des honoraires de location est engagé, la requête a été déposée.

Sur l'encadrement des loyers, nous menons une action commune avec la FNAIM et le SNPI pour garantir la justesse des loyers de référence pour les communes soumises à l'encadrement. Une conférence de presse aura lieu le 28 mai.

Le travail sur la révision du décret charges locatives se poursuit activement. La Commission est particulièrement vigilante au projet de loi « simplification de la vie économique », et notamment sur les dispositions relatives aux baux commerciaux.



## › Rénovation énergétique et RSE

Lors de la dernière réunion de la Commission est intervenue l'association Qualitel dont la vocation est de promouvoir la qualité de l'habitat par la certification et par l'information du public. L'intérêt de la certification NF Habitat pour les copropriétés et les syndicats a également été présenté.

La Commission continue de travailler sur le DPE (petites surfaces, lien entre DPE individuel et DPE collectif, etc.), l'aide MaPrimeRénov'... L'impact de l'intelligence artificielle sur nos métiers sera prochainement étudié.



## › Formation

La Commission Formation regrette que le Gouvernement puisse envisager la suppression de l'aide exceptionnelle aux employeurs de salariés pour les contrats de professionnalisation conclus à compter du 1<sup>er</sup> mai 2024.

Cela concerne plusieurs centaines de contrats chaque année dans la branche de l'immobilier. Les personnes concernées sont souvent inéligibles à l'apprentissage. C'est le cas notamment des CQP de la branche de l'immobilier. Nous allons donc droit vers un report brutal vers l'apprentissage, au moment même où l'on subit une baisse de niveaux de leur prise en charge par France compétences.

## › Promoteurs-Rénovateurs

La dernière commission des promoteurs-rénovateurs s'est réunie début avril. L'occasion pour l'ensemble des élus de faire un point global sur l'impact de la situation du marché de l'immobilier sur l'activité des promoteurs. Le président a pu également faire part du lancement de la 3<sup>e</sup> édition du concours RénoVert Unis / Banque Populaire qui récompense les projets de rénovation présentant une ambition forte concernant la qualité environnementale. Enfin, la commission reste attentive et mobilisée à la suite des différentes annonces gouvernementales impactant notamment le droit de l'urbanisme.



## › Transaction

La dernière commission transaction de l'Unis s'est tenue début avril. À cette occasion, la présidente Martine CARDOUAT a proposé d'amorcer une réflexion sur le devenir du métier d'agent immobilier, notamment au regard des nouvelles technologies. Le groupe de travail constitué dans le prolongement du dernier rapport sur le marché de l'entremise de l'ADLC s'est réuni en février dernier ; cet échange a permis de préciser la position de l'UNIS quant aux différentes propositions du rapport.

**NE RESTEZ PAS SEUL  
FACE À VOS PROBLÈMES  
DE CANALISATIONS.**

**DÉBOUCHAGE  
MANUEL**

**110€ TTC**

**PASSAGE  
CAMÉRA**

**110€ TTC**

**HYDROCURATION**  
*Passage caméra inclus*

**240€ TTC**

**Vos spécialistes du débouchage**  
*toilettes, cuisine, salle de bain, eaux pluviales...*

**Un rendez-vous dans les 20min,  
Une intervention dans les 24h.**

**24h/24**  
7j/7

*Avis Vérifiés*  
★★★★★ 9,9/10

**0 800 320 820**



LA COMPAGNIE DES  
**DÉBOUCHEURS**

# Vie des RÉGIONS

## L'actualité des régions



### mai

**Vendredi 24 mai**

**UNIS Normandie (à Deauville)**

AG de Pôle

**Mercredi 29 et jeudi 30 mai**

**Journée des Pros de l'immo (Marseille)**

### juin

**Vendredi 7 juin**

**UNIS Côte d'Azur**

AG structure

**Vendredi 7 juin**

**UC UNIS Bourgogne/FC**

Mâcon (71)

**Mercredi 12 juin**

**UNIS Centre Val de Loire**

AG de Pôle

**Jeudi 13 juin**

**UNIS Grand Est**

Salon de l'immobilier (Strasbourg)

**Vendredi 14 juin**

**UNIS Pays de la Loire - Nantes**

AG de Pôle

**Mardi 18 juin**

**UNIS Auvergne/Rhône-Alpes**

AG de Pôle / UNIS Lyon-Rhône

AG de structure

**Mardi 18 juin**

**UNIS Hauts-de-France / Fnaim (Lille)**

AG de Pôle

**Jeudi 20 juin**

**Conseil national UNIS**

(Présentiel + Zoom)

**Vendredi 21 juin**

**UNIS PACA - AG de Pôle + UNIS MPC**

AG de structure + UNIS Var - AG de structure (Le Castellet)

**Lundi 24 juin**

**UNIS IDF / Grand Paris**

AG de Pôle

**Mardi 25 juin**

**Assises Nationales du Logement et de la Ville (Paris)**

**Vendredi 28 juin**

**UNIS Grand-Est**

AG de Pôle (Strasbourg)

### juillet

**Vendredi 5 juillet**

**UNIS Nouvelle Aquitaine**

AG de Pôle

### septembre

**Jeudi 12 septembre**

**Conseil national UNIS**

(Présentiel + Zoom)

**Jeudi 12 septembre**

**UNIS NIGHT**

**Vendredi 27 septembre**

**UC UNIS Var**

Les Arcs (83)

### octobre

**9, 10 et 11 octobre**

**XV<sup>e</sup> CONGRES - RENNES**

### novembre

**Lundi 5 novembre**

**UNIS IDF**

Réunion de Pôle

**Mercredi 6 et jeudi 7 novembre**

**Salon COPRO**

HABITAT et Salon RENT

### décembre

**Jeudi 12 décembre**

**Conseil national UNIS**

(Présentiel + Zoom)

# Vie des RÉGIONS

## UNIS ÎLE-DE-FRANCE / Grand Paris



### UN FORUM IMMOBILIER AXÉ SUR L'INNOVATION ET LA COOPÉRATION

Le Conseil Économique Social et Environnemental a été le théâtre de la 1<sup>ère</sup> édition du forum immobilier UNIS IDF/Grand Paris avec la FNAIM, inaugurée par Jérémy Redler, maire du XVI<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Les thématiques abordées lors de ce forum ont reflété les défis actuels du secteur immobilier, notamment la fiscalité, la rénovation énergétique, la qualification RGE pour les artisans, la rénovation de l'habitat dégradé et la régulation des syndicats professionnels. En clôture de cette journée enrichissante, Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis, et Loïc Cantin, Président de la Fnaim, ont partagé leurs réflexions et conclusions sur les enjeux soulevés. Le ministre Guillaume Kasbarian a également salué cette collaboration entre les acteurs du secteur, soulignant l'importance de trouver des solutions innovantes face à la crise du logement qui persiste.

## UNIS NORMANDIE

### UC VILLERS S/MER

Nouvelle édition de l'Université de la Copropriété samedi 6 avril à Villers sur Mer, consacrée à la loi ELAN, réforme, nouvelles règles et applications. Animée par Edouard Morlot, Président délégué de l'UNIS, cette quatrième édition fut un succès. Plus de 150 personnes sont venues s'informer et se former. Christophe Perez (cabinet IFNOR) a coanimé cet atelier.



## UNIS AUVERGNE/ RHONE-ALPES / Loire

### SUCCÈS DES RENCONTRES DE L'IMMOBILIER À SAINT-ÉTIENNE

La 11<sup>e</sup> édition des Rencontres de l'Immobilier a été un véritable succès. Près de 700 participants, comprenant copropriétaires, investisseurs et porteurs de projets, ont échangé avec 40 exposants dans une ambiance chaleureuse. Au programme : des ateliers enrichissants et quatre tables rondes, dont deux ont abordé des sujets cruciaux tels que la Loi Climat et le marché immobilier local. Cet événement a renforcé les liens professionnels et offert de nouvelles perspectives pour l'avenir de l'immobilier dans la région.



## UNIS AUVERGNE/RHONE-ALPES / Auvergne

### RÉNOV' ACTIONS63 À CLERMONT-FERRAND : UN ÉVÉNEMENT CLÉ POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

Le 5 mars, l'Unis Auvergne a coorganisé un événement majeur sur la rénovation énergétique des copropriétés à Clermont-Ferrand. Cette rencontre a abordé des thèmes essentiels tels que le rôle de Rénov'actions63, les obligations réglementaires, et les aides financières, en présence de 300 participants. Les partenaires clés du secteur de la rénovation des copropriétés ont enrichi l'événement avec 12 stands informatifs, offrant une précieuse opportunité d'échanges avant et après la conférence. Édouard Morlot, président délégué de l'UNIS, a pris part à une table ronde pour discuter des préoccupations des professionnels de l'immobilier et des copropriétaires. Cet événement a été un succès, offrant des informations cruciales et favorisant le dialogue entre les acteurs du secteur de la rénovation énergétique des copropriétés à Clermont-Ferrand.



## UNIS AUVERGNE/RHONE-ALPES

### JOURNÉE DE LA COPROPRIÉTÉ À LYON : CONSTRUIRE UN AVENIR URBAIN DURABLE ET INCLUSIF

Lors de la Journée de la Copropriété à Lyon, organisée par UNIS Auvergne / Rhône-Alpes, 1 200 copropriétaires se sont réunis avec détermination pour façonner un avenir urbain plus durable et inclusif. Cette initiative a bénéficié du soutien et de la présence de 140 partenaires partageant cette vision commune. Gregory Doucet, Maire de Lyon, a souligné l'importance de travailler ensemble pour relever

les défis actuels en transformant nos villes. De son côté, Patrick Lozano (Pdt UNIS Lyon-Rhône) a mis en garde sur l'urgence de recentrer le logement au cœur des préoccupations, à l'échelle locale, régionale et nationale. Cette journée a été un moment d'échange, de partage et de réflexion, offrant à chacun la possibilité de contribuer à l'amélioration du cadre de vie pour tous. Elle a démontré la volonté et l'engagement des acteurs de la copropriété à Lyon pour construire un avenir urbain plus durable et inclusif.



## UNIS OCCITANIE / Languedoc



### UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ À UZÈS : FOCUS SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'événement a réuni une centaine de copropriétaires uzétiens ainsi que des représentants du département du Gard.

Ludovic Tourdiat a souligné le rôle actif de Benoit Dousson en Occitanie, notamment dans les Cévennes, témoignant ainsi de l'engagement des professionnels dans la région.

Cette Université de la Copropriété a été l'occasion pour les participants de partager leurs expériences et de s'informer sur les enjeux et les solutions liés à la rénovation énergétique. Elle a contribué à sensibiliser et à mobiliser les acteurs locaux autour de cette problématique pour l'avenir de l'immobilier dans la région.

## UNIS OCCITANIE / Languedoc

### PREMIER SALON DE LA COPROPRIÉTÉ À NÎMES : UN FRANC SUCCÈS

Le 1<sup>er</sup> Salon de la Copropriété à Nîmes, organisé par Ludovic Tourdiat (Pdt UNIS Languedoc) a été un véritable succès. Plus de 800 personnes, copropriétaires et professionnels du secteur, se sont réunies pour l'événement.

La cérémonie d'ouverture, qui a eu lieu le jeudi 29 février 2024, a été honorée par la présence de Franck PROUST, Président de Nîmes Métropole, et de Julien PLANTIER, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Nîmes, et délégué à l'Urbanisme.

Ce salon a offert une plateforme unique pour les échanges et les discussions sur les défis et les opportunités de la copropriété à Nîmes et dans ses environs. Il a également mis en lumière l'importance du dialogue entre les différents acteurs pour garantir une gestion efficace et harmonieuse des copropriétés dans la région.



## UNIS NOUVELLE AQUITAINE / Landes-Pays basque

### UC À BIARRITZ : UN RASSEMBLEMENT INCONTOURNABLE POUR LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

L'Université de la Copropriété à Biarritz, organisée par UNIS Nouvelle Aquitaine sous l'égide de Simon Courtès (Pdt UNIS Landes/Pays basque), a réuni près de 300 participants le 29 mars dernier. Cet événement a offert une plateforme d'échange sur

divers sujets tels que l'innovation en copropriété, le financement, les outils du conseil syndical, les véhicules électriques et les aspects juridiques de la rénovation énergétique. Cette rencontre a permis aux acteurs de l'immobilier de partager leurs expériences et de se tenir informés des dernières avancées dans le domaine.

# Alliance pour le Logement : Tour de France des Régions Organisatrices

**L'Alliance pour le Logement**, un regroupement d'organisations professionnelles du secteur immobilier, a orchestré un ambitieux tour de France pour sensibiliser et promouvoir une politique nationale du logement tout en mettant en lumière les enjeux spécifiques de chaque région. Plusieurs points presse ont été organisés. Voici un récapitulatif des événements marquants de ce tour **qui a vu la participation active de nos élus UNIS régionaux soulignant l'engagement des UNIS régionales.**

- Dijon :** Les défis spécifiques de la région en matière de logement
- Lille :** L'urgence de la construction de logements sociaux
- Lyon :** Renforcer le lien entre emploi et logement
- Marseille :** Les défis de la décarbonation dans l'immobilier
- Bordeaux :** Soutien aux ménages modestes : une priorité nationale
- Nantes :** Améliorer le cadre de vie par des mesures concrètes
- Strasbourg :** Planification écologique et logement
- Toulouse :** La cohérence des politiques de logement dans le temps
- Rennes :** Investissements en formation pour le secteur immobilier
- Nice :** Le contrat social et le droit au logement
- Paris :** Mesures concrètes pour le logement à Paris et en Île-de-France

Chaque point presse a été une occasion de renforcer les liens entre les acteurs du logement et de promouvoir des solutions concrètes pour répondre à la crise du logement en France. Grâce à une couverture médiatique robuste et une participation active, cette initiative a contribué à faire avancer le débat public sur la politique du logement.



# JULIEN SAUTER

Promoteur rénovateur – Directeur Général du Cabinet IPM Immobilier à Fegersheim (67)

## L'immobilier « à bras-le-corps »

Il fait partie de ceux qui jouent en première division. À peine « sacré » basketteur professionnel, ce sportif de haut niveau prend une décision radicale : il amorce sa reconversion professionnelle. Il a tout juste 21 ans et des idées précises sur le rêve professionnel qu'il s'apprête à accomplir.

**C**hez Julien Sauter, l'attrait de l'immobilier l'a-t-il emporté sur celui du sport de compétition ? En tout cas, c'est une passion qui rivalise en intensité avec la première. Après quelques années passées en agence pour se former tout en continuant de pratiquer le basket-ball à un niveau professionnel, il crée ensuite sa propre structure et développe désormais avec conviction son activité de promoteur-rénovateur en Alsace.

### Les atouts du champion font les qualités du professionnel

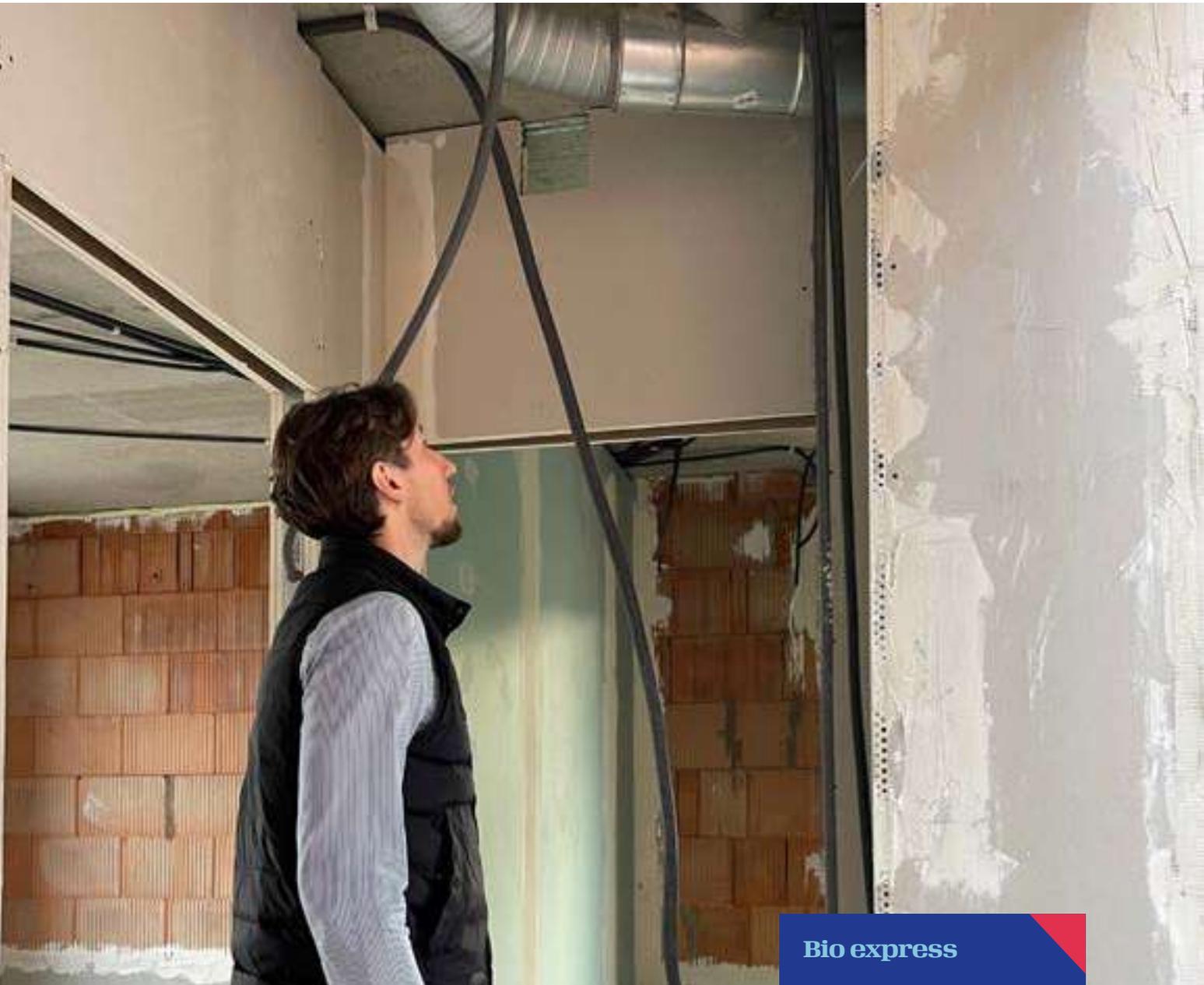
La Présidente UNIS Grand Est, Catherine Dos, ne tarit pas d'éloges sur notre promoteur-rénovateur alsacien. « Julien Sauter a très vite préparé son avenir en prenant l'immobilier "à bras-le-corps". Il y excelle. Très ouvert, il a l'esprit d'équipe. Très entreprenant, il est empathique, à l'écoute et à la portée des autres. » Presque embarrassé par ces éloges prononcés avec cœur et enthousiasme, Julien préfère souligner que le succès est avant tout le résultat d'un travail acharné sur le parquet ou dans une agence. Il reconnaît également que le chemin du sportif de haut niveau peut être solitaire, sauf à jouir d'une célébrité somme toute réservée à quelques rares exceptions. Une clairvoyance et un sens de l'exigence qui le conduisent, à 21 ans, à décider de façon « claire, nette et précise », qu'il lui faudra trouver « un secteur qui m'entraîne autant que le basket-ball. J'ai tout de suite pensé à l'immobilier car rien n'y est anodin. On y marque la vie des gens et les enjeux y sont importants ».

### De l'immobilier classique à la promotion rénovation

Après quelques années passées au sein d'une agence Century 21 de Colmar et s'être formé aux métiers de l'immobilier grâce à l'Académie de ce réseau de franchise, Julien Sauter est engagé par un constructeur de maisons individuelles. La construction et les travaux le passionnent, tandis qu'il rencontre celle qui deviendra sa future épouse. Ensemble, ils créent leur société de transaction et d'administration de biens tandis que notre ancien sportif ressent « le besoin de mener d'autres projets en parallèle. » Quand on a goûté à l'adrénaline des victoires en équipe, les défis professionnels sont une autre manière de vibrer. ... « Une première acquisition, des premiers travaux et me voici tombé dans le métier dont je n'arrive plus à me passer ! ».



Lorsque j'ai participé à mon premier congrès de l'UNIS, j'ai réalisé combien il était essentiel pour moi de faire partie d'un syndicat. C'est une opportunité de rencontrer des personnes partageant les mêmes défis que nous, et d'apprendre des autres. Je suis particulièrement engagé en tant que membre de la Commission Promoteur-Rénovateur au sein de l'UNIS. Cette implication me ravit également car elle me permet de m'asseoir à la table avec des individus qui ont bien plus d'expérience que moi, que ce soit en termes d'ancienneté ou d'âge. Je pense notamment à Éric Brico, notre Président, qui bénéficie d'une expérience trois ou quatre fois supérieure à la mienne.



**Le promoteur-rénovateur :  
un métier qui se transforme  
juste au bon moment !**

Inutile de mentionner le préjudice d'image des marchands de biens ni les pratiques dépassées de jadis. Selon Julien Sauter, le promoteur-rénovateur est désormais en première ligne dans une époque bouillonnante où les exigences en matière de rénovation énergétique dictent les règles et imposent rigueur et exigence. « Ce métier c'est trouver des solutions. Faire en sorte qu'un vendeur puisse vendre dans des conditions optimales et trouver des solutions pour que l'acquéreur ait un produit qui corresponde au prix

du marché. » indique Julien Sauter, avant de poursuivre : « Ma vision du métier tourne beaucoup autour de la rénovation énergétique. On doit être en phase avec 2024, mais aussi avec 2050 ! Il ne s'agit pas seulement d'acheter et de revendre. Nous devons laisser une empreinte positive. Cela passe par l'isolation, le changement de fenêtres, les systèmes de chauffage et un travail main dans la main avec des entreprises locales pour faire vivre le tissu économique local. » Échange captivant avec un professionnel pour qui la rigueur acquise dans le milieu du sport est la clé de tout. Tout comme l'intégrité, le travail, a-t-il rappelé à l'envie... et l'engagement syndical.

**Bio express**

**1993**

Date de naissance à Colmar.

**1m95**

La taille de Julien Sauter. Il est grand et athlétique.

**13**

Il quitte sa famille à 13 ans pour partir en internat à l'autre bout de la France. Cela forge un caractère...

**21**

À seulement 21 ans, il amorce déjà sa reconversion professionnelle, une étape que la plupart des athlètes de haut niveau n'envisagent généralement qu'aux alentours de 35 ans.

# La « vétusté climatique »



**C**hères Conscœurs, Chers Confrères, Vous pouvez accéder à la note de synthèse d'avancement des travaux du groupe de travail des Experts de l'UNIS et de la CEIF qui s'est penché sur l'incidence sur la valeur des biens immobiliers d'habitation de ce que l'on appelait jusqu'à présent la « Valeur Verte », et qui dans le langage des experts devient plutôt la « Vétusté Climatique ». Je vous prie de bien vouloir considérer que cette synthèse sera en constante évolution. Elle ne représente que l'état d'avancement de nos travaux sur cette question.

Notre groupe de travail a retenu la définition suivante, qu'il a proposée au Comité d'Application

de la Charte En Evaluation Immobilière dénommé CACEEI : *« La valeur verte n'existe pas en tant que telle. Toutefois, les critères environnementaux, les équipements, la consistance et la performance énergétique d'un bâti, peuvent avoir une incidence positive ou négative sur sa valeur vénale dans certains marchés. »*

Cette note vous est transmise dans le but de vous sensibiliser sur la prise en compte des effets du changement climatique et des nouvelles données environnementales pour les interventions que les experts immobiliers ont à faire lors de la fixation de valeur vénale de biens à usage d'habitation. Pour l'heure elle ne s'applique qu'à ceux de ce type. Elle ne peut, en l'état,

représenter une recommandation ni une préconisation. Il appartiendra à chacun de nos Experts de traduire, si besoin, tel ou tel point abordé, pour l'éclairer sur les termes qu'il pourra utiliser dans l'argumentation de ses rapports d'expertise en valeur vénale. La lecture de cette note par vos soins, devrait être faite en ce sens.

**JEAN-ANDRÉ MARTIN,**  
Président de la Commission Expertise et du Collège des Experts UNIS

**CONSULTEZ-LA DANS VOTRE  
ESPACE ADHÉRENTS :**



## COLLÈGE DES AGENTS IMMOBILIERS « RÉSEAUX DE MANDATAIRE »

## L'avis de l'Unis sur « MON CONTACT LOGEMENT »

Pour mémoire, La Poste et le réseau de mandataires immobiliers Propriétés-privées.com ont commencé la promotion de leur nouveau partenariat « Mon Contact Logement ». Selon la communication commerciale publiée sur internet, ce nouveau service permettrait aux mandataires relevant du réseau Propriétés-privées.com :

- « d'accéder à des milliers de contacts dès [leur] arrivée » ;
- « de saisir de nombreuses opportunités pour [leur] activité » ;
- « de faire des animations en bureau de poste pour aller à la rencontre de [leurs] futurs clients ».

*Dans ce cadre, l'UNIS s'interroge sur la conformité de ce partenariat au regard notamment de la loi Hoguet et de l'objet social et des missions de service public de La Poste ;*

- Difficultés liées à l'application de la loi Hoguet et de ses décrets d'application
- La déclaration préalable d'activité de chaque bureau de poste concerné, sachant que les mandataires immobiliers non-salariés ne peuvent pas « assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau »
- L'application des règles d'affichage, de publicité et d'information
- L'application des règles relatives à l'information des clients sur les liens juridiques entretenus avec La Poste
- Difficultés liées à la mise à disposition des bureaux de poste qui relève d'une mission monopolistique de service public et d'intérêt général.

Contact est donc pris par l'Unis avec un avocat et avec La Poste afin de remédier à cette situation préjudiciable à tous les acteurs de la transaction et aux clients potentiels.

## COLLÈGE DES AGENTS COMMERCIAUX EN IMMOBILIER

## Plusieurs milliers d'agents commerciaux mandataires en immobilier adhèrent à l'Unis par l'intermédiaire de la CNACIM

La CNACIM a obtenu :

- En 2006, le statut juridique protecteur d'Agent Commercial pour les négociateurs indépendants en transaction immobilière (article 4 de la loi Hoguet). Si la CNACIM n'avait pas obtenu cet amendement, inclus dans la loi Hoguet, tous les négociateurs seraient des négociateurs salariés ;
- En 2008, à la suite de son intervention auprès du Gouvernement et des élus, la possibilité pour les Agents Commerciaux mandataires en immobilier de pouvoir exercer sous le statut de « micro-entrepreneur », alors que les Agents Immobiliers sont exclus de ce statut social et fiscal ;
- En 2013, lors de l'élaboration de la loi ALUR, l'obligation, pour les Agents Commerciaux mandataires en immobilier, de souscrire une assurance RCP (Responsabilité Civile Professionnelle), afin d'être protégés financièrement de toutes condamnations par les tribunaux en cas de procédures judiciaires de la part de clients à leur encontre ;
- L'obligation de faire une formation de 14 heures par an pour avoir la possibilité de faire une V.A.E. (Valorisation des acquis de l'expérience) au bout d'une année d'activité, au lieu de trois, afin d'obtenir la carte professionnelle d'Agent Immobilier ;

- En 2021, avec l'UNAPL (Union Nationale des Associations des Professionnels Libéraux) et l'UDP (Union des Entreprises de Proximité), la CNACIM a participé activement à l'élaboration de la loi sur les travailleurs indépendants, qui aligne les prestations sociales sur celles des travailleurs salariés et qui protège leur patrimoine personnel, qui est insaisissable lors de condamnations pour des fautes commises dans l'exercice de leur activité professionnelle.

Depuis 2013, la CNACIM est membre de l'UNIS. Elle les représente au sein du conseil national de l'UNIS.

[www.cnacim.immo](http://www.cnacim.immo)





# L'UNIS FAIT LA FORCE!

REJOIGNEZ L'UNIS, LE SYNDICAT QUI FAIT  
BOUGER LES LIGNES DE L'IMMOBILIER

« AVEC L'UNIS, JE BÉNÉFICIE GRATUITEMENT  
D'UNE **PLATEFORME** D'AIDE À LA  
**RÉDACTION DE CONTRATS** »

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET  
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

[ADHESION.UNIS-IMMO.FR](https://adhesion.unis-immo.fr)



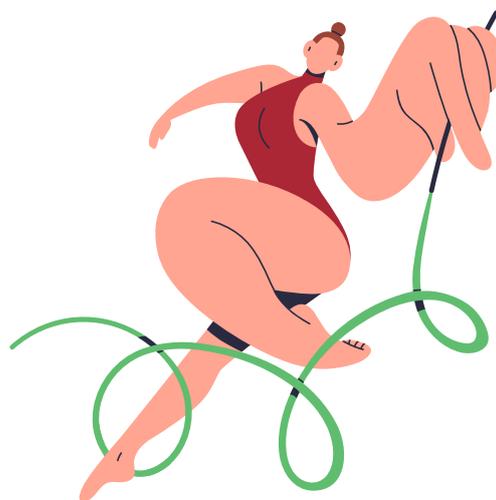
**Unis Actes**  
par  MyNotary

DOSSIER

# Jeux de Paris 2024

## Les professionnels de l'UNIS sous les feux de la rampe olympique

À quelques semaines de la cérémonie officielle qui marquera le début des compétitions olympiques et paralympiques des Jeux de Paris 2024, les membres de l'UNIS se préparent activement depuis plus d'un an.



# Les professionnels de l'immobilier face aux JO

« Les Jeux Olympiques sont bien plus qu'un événement sportif ; ils représentent une opportunité unique de collaboration et d'innovation pour l'ensemble des professionnels de l'immobilier et de la construction. En tant que partenaires engagés, nous travaillons main dans la main pour créer un écosystème favorable aux opportunités économiques et pour orienter au mieux nos entreprises vers le succès collectif. » DANIELLE DUBRAC, Présidente de l'Unis

**A**vec l'arrivée imminente de 15 000 athlètes en provenance de 206 pays, une audience télévisuelle estimée à 3,2 milliards de personnes, et plus de 13,5 millions de spectateurs attendus, ces Jeux offrent une occasion unique aux professionnels de l'immobilier de rayonner. Comme le souligne Olivier Safar, Président UNIS Ile-de-France Grand Paris, ces événements promettent de mettre en avant les talents de l'industrie immobilière « avec des couleurs aussi vibrantes que celles des anneaux olympiques ».



## Honneur au plus écologique village de Seine-Saint-Denis...

Lorsque l'on évoque les Jeux de Paris 2024, il est impossible de ne pas ressentir une immense fierté pour l'exploit architectural que représente le Village Olympique conçu par l'architecte Dominique Perrault. Ce projet urbain s'étend sur une superficie de 40 hectares, dont 7 hectares d'espaces verts, répartis sur trois communes de Seine-Saint-Denis. Il est divisé en quatre secteurs distincts – l'Ecoquartier Fluvial, Universeine, les Quinconces

et les Belvédères – et sa réalisation repose sur un modèle original, celui des permis « Double État », mis en œuvre par un acteur unique : la Solideo, l'établissement public chargé des infrastructures olympiques.

Au cœur de ce projet unique, l'exigence environnementale et sociale constitue une première mondiale. Le Village Olympique est en effet conçu pour être « écosystémique » avec de multiples fonctionnalités permettant de répondre aux enjeux climatiques et humains de demain : toitures végétalisées, fontaines sèches, îlots végétalisés, végétation urbaine dense, conception bioclimatique des bâtiments avec des matériaux aux propriétés de régulation thermique, des balcons faisant office de protection solaire, des espaces refuges en cas d'événements climatiques extrêmes... Si on ne peut évoquer toutes les vertus de ce village hors du commun, un accent particulier doit être mis sur la volonté de faire participer au projet les entreprises de Seine-Saint-Denis (25 % du montant des travaux ont été dédiés aux TPE-PME) et de permettre l'insertion sociale et solidaire.

C'est dans ce cadre exceptionnel et historiquement unique que Danielle Dubrac, en sa qualité de Présidente de la CCI Seine-Saint-Denis, a travaillé avec ses équipes à la mise en place d'une initiative novatrice et participative au sein de la Fabrique des Jeux en Seine-Saint-Denis

rassemblant les efforts des différents réseaux d'acteurs du département. « En substance, cette coopération a permis de référencer et de suivre quelque 370 TPE et PME, d'organiser 15 ateliers techniques sur les marchés avec plus d'une centaine d'entreprises formées et sensibilisées à la réponse aux appels d'offres et, le cas échéant, à la constitution de groupements de réponse. » précise-t-elle.

## Les Jeux Olympiques à Marseille : Airbnb n'est plus le sujet !

Autre lieu, autre ambiance, les Jeux Olympiques à Marseille offrent en effet une vitrine extraordinaire pour cette ville dynamique du sud de la France. En tant que l'une des plus grandes métropoles méditerranéennes, Marseille est mise en lumière grâce à des infrastructures sportives de premier ordre telles que le Stade Vélodrome qui accueillera les épreuves de football, et le Centre Aquatique intégralement rénové pour l'occasion, qui abritera les compétitions de natation et de plongeon. Nicolas Rastit, Président UNIS Marseille Provence Corse, offre une analyse pointue de la situation en affirmant : « En tant que professionnel de l'immobilier, j'accueille avec intérêt la rénovation de certains équipements de la ville et du bassin autour du Centre Aquatique qui était en très mauvais état. Ces infrastructures resteront et c'est cela qui est intéressant pour la ville. » Faut-il pour autant éluder la question de la concurrence des plateformes de locations saisonnières telles que Airbnb ? Nicolas Rastit précise : « Il n'y a eu aucun effet JO

sur les prix de l'immobilier. Aucun. Il y a eu, bien sûr, quelques propriétaires qui n'ont pas reloué leur bien en espérant tirer des super-loyers pendant un mois. Cela a fonctionné pendant un mois quand les équipes nationales ont réservé des hébergements parce que la capacité hôtelière n'était pas suffisante. Donc oui, certaines maisons ont été louées à des prix très très élevés. Depuis, les choses ont changé et nous sommes en fin de cycle. À mon sens, les propriétaires vont remettre leur bien en location sans attendre les Jeux Olympiques ou bien accepter de baisser les prix car, là, c'était délirant. »

Comme à Paris, l'UNIS a veillé à ce que tous les professionnels bénéficient de la meilleure information sur cette question de la location saisonnière, notamment par le biais de webinaires animés à Marseille par l'avocat Benjamin Naudin. En effet, ainsi que le rappelle Nicolas Rastit, « C'est en tant que syndic que la question de la location saisonnière se pose avec le plus d'acuité. »

### Les Jeux Olympiques au balcon : Un phénomène révélateur de compétences

Pour la première fois dans l'histoire des Jeux Olympiques, la cérémonie d'ouverture ne devrait pas avoir lieu dans un stade. Le 26 juillet 2024, ce sont près de 10 500 athlètes qui déambuleront dans Paris et vogueront sur des bateaux affrétés pour l'occasion devant environ 80 000 spectateurs. Le spectacle promet d'être grandiose et la ferveur populaire tout aussi importante que les risques pris par les Parisiens qui pourraient avoir envie de contempler le spectacle depuis leur balcon.

Depuis plus d'un an, les élus parisiens de l'UNIS ont donc alerté les pouvoirs publics et la préfecture de police sur les risques d'effondrements de ces balcons parisiens en pierre, dont l'usage est d'agrément uniquement. « Après en avoir discuté à plusieurs reprises avec la Préfecture de Police de Paris, nous avons préparé une note d'information à l'attention des occupants des immeubles afin de les alerter sur le fait que les balcons et les



garde-corps des immeubles parisiens n'ont pas été conçus pour recevoir un grand nombre d'occupants. Nous recommandons ainsi à ces copropriétés de faire vérifier la stabilité des balcons et garde-corps par des professionnels, de limiter le nombre de personnes sur les balcons, de surveiller les enfants et d'éviter les mouvements brusques. Nous continuons à organiser des réunions dans les mairies et nous interviendrons à nouveau très prochainement afin de communiquer à nos confrères la liste des épreuves, incluant la liste des rues et des avenues concernées afin qu'ils puissent effectivement prêter une attention particulière à la question. » souligne Olivier Safar, Président UNIS Île-de-France Grand Paris.

La sécurité, souci premier des syndics parisiens à qui la Préfecture de Police a demandé que lui soient communiqués les codes d'accès des immeubles. Un détail qui suscite une autre question, restée à ce jour sans réponse : Quid des demandes impromptues de modification du code par des copropriétaires soucieux de leur sécurité ? Les syndics, habitués aux demandes fréquentes de leurs copropriétaires, développeront plus encore à cette période leur sens de la pédagogie...

### Travaux, ménage et dépannage : il n'y a pas de petits sujets

Paris, la Ville Lumière. Paris, Capitale Olympique. Paris, Métropole de copropriétés... Nous avons écrit le mot. À nous d'en dérouler les problématiques, augmentées comme jamais durant la période des épreuves olympiques. Olivier Safar, Président UNIS Île-de-France rappelle qu'à Paris, les permis de construire n'ont plus été délivrés à partir du mois d'avril et qu'il faudra attendre octobre pour pouvoir

relancer les travaux, qu'il s'agisse de travaux en façade ou sur cour. « Les déménagements et les choses de ce genre seront aussi une galère » complète-t-il, le sourire dans la voix. En ce qui concerne le ménage et les sorties de poubelles, il est crucial que tous comprennent les restrictions de circulation dans les zones réservées aux Jeux et exercent leurs qualités de patience et d'adaptation. « Dans les zones de compétitions, les sorties de poubelles seront autorisées uniquement entre minuit et 5 heures du matin. C'est une mesure tout à fait inhabituelle pour nos immeubles et cela pose également des problèmes d'accès pour les entreprises de nettoyage et les services de dépannage, notamment plombiers ou ascensoristes. Nous avons tenu de nombreuses réunions avec les autorités municipales et préfectorales. Finalement, l'UNIS Grand Paris et le Préfet de police ont signé une convention pour réguler ces activités au quotidien. »

Les Jeux de Paris auront fait l'objet de toutes les attentions des professionnels de l'UNIS dans leur phase préparatoire. Ils les placeront sous les feux de la rampe dès la fin du printemps. Espérons en conclusion, avec Olivier Safar, « que le secteur de l'immobilier reprenne enfin des couleurs, des couleurs aussi vibrantes que celles des anneaux olympiques. »

### À lire

L'article de Me Agnès Lebatteux dans la revue *Administrer* (mai 2024 n°586) / **Le syndic et les Jeux Olympiques** (droit social, droit de la copropriété, pour ADB et transactionnaires)



## 5 QUESTIONS À

BENJAMIN DARMOUNI

Président délégué UNIS IDF / Grand Paris



PARIS 2024



**Pour les JO, quelles sont les questions encore en suspens à ce jour quant à l'organisation du travail des professionnels de l'immobilier ?**

Tout d'abord, la régulation des locations courtes durées : nous devons trouver un équilibre entre répondre à la demande accrue d'hébergements, protéger les intérêts des propriétaires et veiller à ce que la loi soit respectée. Ensuite, la sécurité des infrastructures est une préoccupation majeure, notamment la conformité et le renforcement des balcons et garde-corps donnant sur les zones d'événements surtout lors de l'inauguration. Enfin, il faudrait renforcer la coordination entre les agences immobilières, les syndicats de copropriétés et la préfecture et la Mairie pour gérer efficacement l'afflux de visiteurs et les impacts sur la vie quotidienne des Parisiens.



**Les professionnels ont-ils obtenu réponse à toutes leurs interrogations essentielles désormais ?**

Bien que nous ayons eu des réponses aux questions majeures, il reste tout de même des zones d'ombre, notamment en ce qui concerne les directives spécifiques et définitives de la préfecture et des organisateurs des Jeux Olympiques et Paralympiques sur certaines mesures de sécurité et régulations temporaires comme l'accès par les occupants et les entreprises lors des interventions dans les immeubles. L'UNIS Île-de-France a eu de nombreux rendez-vous avec le préfet et nous avons d'ailleurs signé un protocole désignant l'UNIS Île-de-France comme le relais de la préfecture pour cet événement. Nous continuons à travailler avec les autorités pour obtenir des clarifications afin de pouvoir transmettre



au plus vite des informations précises et pratiques à nos adhérents.



**Quelles seront les communications et actions de l'UNIS à destination des pros durant la dernière ligne droite avant le lancement des JO ?**

L'UNIS Île-de-France intensifiera ses communications à travers des courriers envoyés à ses adhérents. Nous avons également demandé l'accès à une hotline dédiée pour répondre en temps réel aux préoccupations des professionnels de l'immobilier sans être certains de l'obtenir. En outre, des partenariats avec la préfecture et la Mairie seront mis en avant pour assurer une préparation optimale à tous les niveaux.



**Est-ce qu'on peut dire que les JO seront «sportifs» pour les professionnels de l'immobilier ?**

Assurément, les préparatifs des Jeux Olympiques et Paralympiques constituent un véritable marathon pour les professionnels de l'immobilier, qui doivent s'adapter rapidement, ce dont nous avons malheureusement l'habitude dans nos métiers. Cela dit, c'est aussi une opportunité sans

précédent de montrer notre capacité à gérer de grands événements et à continuer d'assurer la gestion du patrimoine des Parisiens.



**Que vous inspire cette période de préparation des JO en tant que représentant de l'UNIS ?**

Cette période est à la fois exigeante et inspirante. En tant que représentant et acteur engagé de notre syndicat, je suis fier de voir comment notre pôle s'engage et coopère pour faire face aux défis posés par un événement d'une telle envergure. Cela témoigne de la résilience et de l'adaptabilité de notre secteur, ainsi que de notre engagement à assurer la réussite de cet événement mondial tout en veillant à ce que les professionnels puissent adapter l'exercice des professions au service de leurs clients.



# Honneur aux sportives de l'Unis



Danielle Dubrac entourée des trois médaillées

À mi-chemin entre la journée internationale des droits des femmes et les JO de Paris 2024, Danielle Dubrac a tenu à rendre hommage aux sportives de haut niveau ayant une activité professionnelle dans les entreprises de nos adhérents. Comme un avant-goût des JO, une cérémonie de remise des médailles de l'UNIS était organisée à l'occasion du dernier Conseil National de notre syndicat. Un moment chaleureux, avec des témoignages touchants.



**FRÉDÉRIQUE PROFFIT**  
**CAPIFRANCE**  
*Joueuse de handball, en D2 puis au national, Entraîneuse*

d'entraînement en soirée et les week-ends ainsi que des compétitions le dimanche. Cela demandait également beaucoup d'énergie. Progressivement, je commence à accorder davantage de place à ma vie de famille et à laisser la voie libre à de jeunes entraîneurs talentueux qui arrivent.

pas être performants à l'entraînement ou en compétition. En immobilier, c'est similaire : si nous n'essuyons pas d'échecs, nous ne pourrions pas réussir par la suite. Il y a donc une véritable montée d'adrénaline, un stress positif et des défis constants pour offrir à nos clients le meilleur de nous-mêmes. Il est nécessaire de faire preuve de dévouement et de sacrifice : si nous ne jouons pas pour l'équipe avant de jouer pour nous-mêmes, nous ne pourrions pas atteindre la victoire. Dans l'immobilier, c'est la même philosophie : nous devons d'abord servir nos clients et les acquéreurs, avant de penser à nos propres intérêts.

## Comment conciliez-vous les deux carrières d'entraîneuse et de conseillère immobilière ?

Pendant de nombreuses années, j'ai exercé en tant qu'entraîneuse pour repérer des jeunes talents, que ce soit dans l'Oise pour les filles ou à Paris pour les garçons. Cette activité était très chronophage, avec des séances

## Comment utilisez-vous votre expérience sportive pour mener à bien vos projets immobiliers ?

Il est essentiel de faire le lien entre le métier de conseiller immobilier et le sport car les deux sont intimement liés à l'adrénaline et aux défis. Le matin, si nous ne nous levons pas pour aller courir, nous ne pouvons



**PAULINE DUTRIF**  
**FORMATRICE**  
**CAPIFRANCE**  
*Professeure diplômée d'État de tennis, Quart de finaliste aux championnats de France 40+ à Roland-Garros en 2022 et 2023, 5<sup>e</sup> joueuse française de Rakethlon*

parents qui sont dans l'éducation nationale. Transmettre, voir l'effet de nos enseignements sur les progrès des autres (que cela soit dans le sport ou dans l'immobilier), c'est valorisant et cela fait plaisir.

## Être une femme est-il un plus ?

Dans l'immobilier, la parité entre hommes et femmes est bien établie et c'est fantastique. Au quotidien, j'adopte une approche conviviale et humaine, des qualités que je pense développer davantage en tant que femme. Mon intérêt pour la décoration et la photographie est peut-être aussi lié à cela.

La formatrice terrain chez Capifrance s'inspire-t-elle parfois de son expérience de professeure de tennis pour atteindre de meilleurs résultats avec les apprenants ? Je considère toujours qu'il faut partir du postulat que nous travaillons en équipe. Par exemple, avec les vendeurs, j'adopte ce discours. À la signature du mandat, j'explique aux vendeurs que nous allons nous voir pendant au minimum trois mois, et que nous allons former une équipe, avec la même mission et exactement le même objectif. J'applique la même pédagogie dans le sport et dans l'immobilier.

## Vous êtes Professeure diplômée d'État de tennis. Chez Capifrance, vous êtes formatrice terrain et recruteur. La formation est-elle le fil rouge dans votre vie de sportive et de professionnel de l'immobilier ?

Oui, j'ai en moi la pédagogie depuis mon plus jeune âge, grâce à mes





**ALEXANDRA PERTUS SERGIC**  
Joueuse de rugby  
Championne  
de France avec  
son club le Stade  
Villeneuvois, en  
équipe de France  
entre 2009 et 2016

**La reconversion professionnelle d'un sportif de haut niveau est un sujet sensible, un cap parfois difficile à franchir et un vrai défi. Le secteur immobilier est-il un secteur propice à l'intégration d'anciens sportifs professionnels en reconversion ?**

Avant que la question soit posée, je n'avais pas vraiment envisagé si le secteur immobilier offrait une reconversion intéressante pour un sportif. Cependant, après réflexion, je pense qu'il est évident que l'immobilier offre des opportunités de changement avec des défis à relever, ce qui correspond parfaitement à l'esprit compétitif et à l'amour du

challenge, propres à tout sportif. Dans l'immobilier, nous sommes confrontés à des cycles et des défis importants, ce qui en fait un domaine attrayant pour une reconversion.

**Quels enseignements tirez-vous de la conjugaison d'une carrière professionnelle dans le sport de haut niveau et dans l'immobilier ?**

Pendant plus de 12 ans, j'ai pratiqué le sport de haut niveau avec un engagement total, une éthique de travail rigoureuse et un souci constant d'excellence. Je suis convaincue que ces valeurs sont parfaitement applicables dans le monde professionnel en général, et plus particulièrement dans le domaine de l'immobilier. Ainsi, mon expérience sportive m'a été d'une grande aide pour effectuer cette transition vers le secteur de l'immobilier.

**Quels enseignements tirez-vous de votre passage en équipe de France pour mener aujourd'hui votre mission au service communication de Sergic ?**

C'est une excellente question. Pour moi, une fois de plus, cela tourne autour des valeurs. Pour intégrer l'équipe de France, j'ai dû travailler intensément et acquérir des compétences que je ne possédais pas nécessairement au départ. Il a fallu s'adapter à des environnements et des situations inconnus. Aujourd'hui, je me lance dans un secteur pour lequel je n'ai pas été formée. Je dois donc m'adapter à un nouvel environnement et aux normes de mon entreprise. Cela demande du courage et de l'audace. Participer à des compétitions internationales m'a donné confiance en moi et m'a encouragée à tenter de nouvelles expériences chez Sergic.

## l'essentiel

### Les Jeux de Paris 2024

- **Deux périodes intenses se succèderont**  
Du 26 juillet au 11 août 2024 (épreuves olympiques) puis du 28 août au 9 septembre 2024 (épreuves paralympiques)
- **Surface du Village des Athlètes**
  - 40 hectares dont 7 hectares d'espaces verts, 240 000 m<sup>2</sup> de SDP
  - 150 000 m<sup>2</sup> de logements
  - 90 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et services
  - Groupes scolaires, petite enfance, équipements sportifs
- **Double état**  
Les permis de construire « double état » obtenus pour le Village Olympique constituent une vraie révolution ! Créés par la loi du 26 mars 2018 sur les JOP de 2024, ils permettent d'assurer aux infrastructures des Jeux un avenir durable.
- **Sites de compétition**  
Ils sont au nombre de 40 ! Pour couvrir l'événement, 31 500 volontaires ont été recrutés et 6 000 journalistes ont été accrédités. Les professionnels de l'immobilier ne seront pas en reste avec le maintien des services et l'adaptation de leurs diligences aux règles très strictes de sécurité, dans un contexte de lutte contre le terrorisme et de tensions internationales vives.

## pour aller plus loin

### Le réemploi sur le Village des Athlètes : des engagements forts

- Réduction d'au moins 5% du bilan carbone par le réemploi, et des matériaux intégrant des matières recyclées
- 75% environ des matériaux mis en œuvre pour la phase Jeux doivent pouvoir être démontés et réemployés
- Favoriser le réemploi de matériaux issus de surplus de chantier ou de déconstruction
- Intégrer des équipements réemployés à hauteur de minimum 10%
  - 4 éléments intérieurs (faux-planchers, chemins de câbles...)
  - 3 éléments extérieurs (mobilier, dallage)

Source : Eiffage



# 3 QUESTIONS À

NICOLAS RASTIT

Président UNIS Marseille Provence Corse



## Les Jeux Olympiques seront-ils une période plus propice qu'à l'accoutumée aux cyberattaques ?

En effet, la France est actuellement la cible de nombreuses cyberattaques et encore plus durant la période des JO étant donné que la France sera « observée et analysée » par le monde entier. Nous constatons, par les médias notamment, que ces derniers temps la France est touchée par une augmentation considérable des cyberattaques de la petite à la très grande société.



## Quelle politique de défense préconisez-vous pour les professionnels de l'immobilier afin de se prémunir du risque cyber ?

Se poser les bonnes questions sur le sujet : Suis-je bien protégé ? Comment vais-je faire pour réagir ? Ai-je des solutions pour me remettre en service ? Il faut donc anticiper et se tenir prêt à réagir en cas d'attaque et mettre en place des processus dès aujourd'hui

pour pouvoir y remédier afin de pouvoir se remettre en service progressivement une fois l'attaque passée.



## Quels comportements ou actions pouvons-nous transmettre à nos collaborateurs concernant le risque cyber ?

Je dirais qu'il faut leur faire « peur » afin qu'ils puissent augmenter davantage leur vigilance. Il faut informer et

sensibiliser nos collaborateurs de tous les risques et de l'augmentation exponentielle des cyberattaques ciblant la France actuellement quels que soient les secteurs. Il faut leur donner une marche à suivre en cas de doute. Éventuellement, leur parler des sociétés connues qui ont été touchées et leur expliquer que cela est venu d'un collaborateur qui a fait une action qu'il pensait sans conséquences : ouverture d'un faux mail, divulgation d'un mot de passe ou autres.

## l'éclairage



OLIVIER SAFAR

Président UNIS Île-de-France

## « Les Jeux Olympiques offriront-ils une opportunité idéale pour renforcer le vivre ensemble en copropriété ? »

Mon avis est mitigé sur ce sujet. Certes, les Jeux Olympiques offriront à certains l'opportunité de communiquer avec leurs voisins, ce qui est indéniablement positif. Cependant, dans certaines copropriétés, cette dynamique ne fonctionnera pas. De nombreux copropriétaires pourraient décider de quitter Paris pendant cette période, laissant ainsi les immeubles vides. Cette situation me préoccupe grandement, car les immeubles

vides sont souvent sujets à des fuites d'eau, les propriétaires oubliant parfois de fermer les robinets d'arrêt. Sans compter les incidents potentiels tels que les personnes bloquées dans les ascenseurs ou les questions de sécurité. Pour finir, les JO risquent de sonner avec difficultés. En revanche, dans les petits immeubles où il y a déjà une bonne entente, alors oui les choses seront facilitées et même améliorées. Je n'ai aucun doute là-dessus.

**Agences immobilières, administrateurs de biens,**  
faites confiance aux locataires intérimaires  
et bénéficiez de garanties inégalées

**CERTIFICATION DES CANDIDATS**

après évaluation du projet  
et de la solvabilité

**RÈGLEMENT DU LOYER  
À DATE CERTAINE QUOI QU'IL ARRIVE**

chaque fois que c'est pertinent

**GARANTIE CONTRE LES IMPAYÉS**  
(avec VISALE<sup>®</sup> d'Action Logement)

**GARANTIE DÉTÉRIORATIONS  
LOCATIVES** (avec VISALE<sup>®</sup>  
d'Action Logement)

**VOUS CONSERVEZ  
LA RELATION CLIENT,  
NOUS NOUS OCCUPONS  
DE LA SÉCURISATION**

Le FASTT est un organisme à but non lucratif et paritaire financé  
par les entreprises du travail temporaire.

Pour en savoir plus sur les avantages FASTT CONFIANCE BAILLEUR<sup>®</sup>

**02 57 28 00 13** (appel gratuit depuis un poste fixe) – [infobailleur.org](http://infobailleur.org)

P.31

URBANISME

P.35

QUESTIONS D'ADHÉRENTS

P.36

JURISPRUDENCE



ÉTUDE

## Non-conformité d'une construction aux règles d'urbanisme : QUELLES CONSÉQUENCES ?

**Benoît JORION.**

Avocat à la Cour  
d'appel de Paris.



**Géraldine PRYFER.**

Avocat à la Cour  
d'appel de Paris.



La construction, l'acquisition ou la rénovation d'un bien immobilier représente un engagement financier souvent majeur. Certains peuvent, ou ont pu avoir par le passé, la tentation, par calcul ou par méconnaissance, de s'affranchir des règles d'urbanisme.

Or, il est important de s'assurer, pour un constructeur ou pour un acheteur, de la conformité d'une construction aux règles d'urbanisme, qu'elles résultent des règles nationales (code de l'urbanisme) ou locales (PLU). En effet, la non-conformité d'une construction peut entraîner de lourdes conséquences juridiques et financières.

Une construction peut ne pas être conforme aux règles d'urbanisme pour plusieurs raisons :

- **dès l'origine** si elle a été réalisée sans autorisation. C'est l'hypothèse d'une construction sans permis ou sans dépôt d'une déclaration préalable ;
- **après réalisation**, si elle ne respecte pas l'autorisation d'urbanisme délivrée. C'est l'hypothèse de travaux qui ne sont pas conformes à l'autorisation d'urbanisme
- **en cas d'annulation**, si l'autorisation d'urbanisme a été censurée par la juridiction administrative. C'est l'hypothèse d'une construction engagée en dépit d'un recours juridictionnel, parce que l'autorisation d'urbanisme n'est pas devenue définitive et qui sera déclarée illégale par le juge administratif.

Les sanctions encourues en cas de construction non-conforme aux règles d'urbanisme sont de trois ordres :

- administratif ;
- pénal ;
- civil.

Ces sanctions peuvent être infligées aux propriétaires successifs du bien irrégulièrement édifié. N'étant pas de même nature, ces sanctions peuvent se cumuler.

À noter cependant qu'une construction ne devient – heureusement – pas irrégulière en cas de modification des règles d'urbanisme postérieure à la délivrance de l'autorisation (hypothèse, par exemple, d'une zone devenue inconstructible, ou d'une hauteur de construction désormais limitée).

## I. – Les sanctions administratives

Les sanctions administratives d'une construction irrégulière sont nombreuses, même si elles n'apparaissent pas immédiatement. L'irrégularité peut, dans certains cas, être régularisée.

### Les conséquences d'une construction irrégulière

**Le non-raccordement** : une construction irrégulière peut tout d'abord se voir interdire le raccordement aux divers réseaux de distribution collective (eau, gaz, électricité).

**L'absence de nouvelle autorisation** : l'autorité administrative peut ensuite refuser toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'immeuble tant qu'il sera irrégulier.

Dans ce cas, le propriétaire qui souhaite réaliser des travaux sur une construction irrégulière doit demander un permis de construire pour l'ensemble de la construction et des travaux complémentaires (CE, 9 juillet 1986, M<sup>me</sup> Thalamy, req. n° 51172 ; CE, 6 octobre 2021, req. n° 442182).

**Une prescription possible** : toutefois, cette obligation est prescrite au-delà de 10 ans. Ainsi, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de 10 ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme (article L.421-9 du Code de l'urbanisme).

**Les limites à la prescription** : cette prescription ne s'applique cependant pas dans de nombreuses hypothèses :

- lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13 du code de l'urbanisme ;

- lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L.331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du même code ;

- lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement (zones exposées à des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones) ;
- Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme.

**L'absence de droit à reconstruction** : En cas de destruction de l'immeuble à la suite d'un sinistre, le propriétaire de l'immeuble ne pourra pas bénéficier du droit de reconstruire à l'identique, droit prévu par le code de l'urbanisme (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

**L'absence d'indemnisation** : Par ailleurs, en cas d'expropriation d'une construction édifée irrégulièrement et située sur une parcelle inconstructible, faute pour son propriétaire de pouvoir invoquer un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation, ce dernier n'a pas droit à l'indemnisation de la dépossession de cette construction, même si toute action en démolition est prescrite à la date de l'expropriation.

L'indemnité d'expropriation est donc évaluée sur la seule base d'un terrain nu, sans prendre en compte la construction présente sur la parcelle, dont le caractère irrégulier constitue même un élément de moins-value. C'est ce qui vient d'être jugé très récemment par la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 février 2024, n°22-16.460 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 novembre 2023, n°22-18.545).

### Les régularisations possibles

Cependant, une construction irrégulière peut faire l'objet d'une régularisation. Deux possibilités existent :

- Déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable selon la nature de la construction, si aucune autorisation n'a été délivrée ou n'est restée en vigueur ;
- Déposer une demande de permis de construire modificatif ou une nouvelle déclaration préalable, si une première autorisation a déjà été délivrée.

Il ressort de la jurisprudence relative à la régularisation des constructions non conformes que deux situations doivent être, désormais, distinguées (CE, 25 novembre 2020, Req. n° 429623) :

– **soit la construction n'est pas achevée** : un permis modificatif peut être déposé aux fins de régulariser les points de non-conformités, à la condition que les modifications apportées au projet initial n'en remettent pas en cause, par leur nature ou leur ampleur, la conception générale. À noter cependant que le Conseil d'État a récemment assoupli cette possibilité. Désormais, la seule limite est que les modifications apportées au projet n'apportent pas un bouleversement tel qu'il en changerait la nature (Conseil d'État, 26 juillet 2022, M. D c/ Commune de Montreuil, req. n°437765, publié au Recueil Lebon).

– **soit la construction est achevée** : seul un nouveau permis pourra être déposé. Le dépôt d'un permis modificatif n'est pas possible en cas de construction achevée.

Bien évidemment, une telle régularisation ne sera possible que si le plan local d'urbanisme s'y prête. Dans le cas contraire, la régularisation sera impossible.

**L'attestation de conformité :** par ailleurs, lorsque la construction n'est pas conforme à l'autorisation d'urbanisme délivrée, le Conseil d'État, au visa des articles L.462-2 et R.462-6 du Code de l'urbanisme relatifs au récolement des travaux, a considéré que l'autorité compétente disposait d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration, et ce à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (CE, 25 novembre 2020, Req. n° 429623).

Au-delà de ce délai, l'autorité compétente ne peut plus exiger du propriétaire, qui envisage de faire de nouveaux travaux, qu'il présente une demande de permis ou dépose une déclaration portant sur les éléments de la construction existante édifiés sans respecter le permis de construire précédemment obtenu ou la déclaration préalable précédemment déposée (CE, 26 novembre 2018, Req. n° 411991).

En conséquence, les autorités publiques ne peuvent plus demander aux pétitionnaires porteurs de projet, de régulariser des travaux irréguliers à l'occasion d'une nouvelle demande d'autorisation portant sur la construction, à défaut de les avoir contestés dans le délai de trois mois susmentionné.

## II. – Les sanctions pénales

**L'infraction :** le fait de réaliser des travaux sans autorisation, ou en contradiction avec les prescriptions d'une autorisation d'urbanisme obtenue, constitue un délit, délit susceptible d'être poursuivi à ce titre devant les juridictions pénales.

**La peine :** ces infractions sont punies d'une amende comprise entre 1 200 euros et 6 000 euros par mètre carré de surface de plancher non conforme (article L.480-4 du Code de l'urbanisme).

En cas de récidive, le pétitionnaire du bien s'expose en outre à une peine de six mois de prison.

Le juge pénal pourra également exiger la mise en conformité, voire la démolition de la construction.

Les sanctions de mise en conformité ou de démolition suivent le bien et doivent donc être exécutées par le nouveau propriétaire en cas de vente.

**La prescription :** le délai de prescription de l'action pénale est fixé à 6 ans à compter de l'achèvement des travaux, c'est-à-dire à compter du jour où les constructions sont en état d'être utilisées conformément à l'usage pour lequel elles sont destinées.

La date de l'achèvement s'apprécie concrètement, et sa preuve peut être apportée par tous moyens.

Par ailleurs, il ressort de la jurisprudence que les prescriptions d'un permis de construire modificatif se substituent à celles du permis initial. En conséquence, un prévenu ne peut être relaxé du délit de travaux non conformes au permis de construire, même si ces travaux seraient conformes au permis initial qui n'a pas été annulé par la juridiction administrative, dans la mesure où ces travaux ne sont pas conformes au permis modificatif délivré ultérieurement (Cass. crim., 29 juin 2004, n° 03-84.900, Publié au bulletin).

Enfin, ni la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ni l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée, n'ont d'effet sur l'action publique. L'administration peut constater postérieurement l'illégalité d'une construction non conforme et déclencher des poursuites pénales (Cass., crim., 3 décembre 2019, n° 18-86.032).

## III. – Les sanctions civiles

L'action civile sera déclenchée par un tiers (voisin, association...) subissant un préjudice personnel et direct du fait de la réalisation d'une construction irrégulière.

**Les sanctions possibles :** ce tiers va saisir la juridiction civile en vue d'obtenir la réparation de son préjudice, soit par l'allocation de dommages-intérêts, soit par la prononciation de la démolition de la construction aux frais du propriétaire (Cass, 3<sup>e</sup> civ., 20 avril 2017, n° 16-10.367).

**La prescription :** cette action civile se prescrit par un délai de 5 ans à compter du jour où l'auteur du recours a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action.

À ce titre, il ressort de la jurisprudence que la délivrance d'un certificat attestant de la conformité de travaux à un permis de construire ne fait pas disparaître la faute résultant de la violation d'une règle d'urbanisme recherchée sur le fondement de l'article 1382 du code civil, qui peut être établie par tous moyens (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 23 octobre 2013, n° 12-24.919).

**Hypothèse de la conformité à un permis de construire :** la Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler qu'en vertu des dispositions de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique.

**Hypothèse d'un permis de construire annulé :** la démolition n'est possible que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative, et, sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'État dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L.600-6 du code de l'urbanisme, si la construction est située dans l'une des zones limitativement énumérées par le code.

C'est ainsi que l'article L.480-13 du code de l'urbanisme limite la possibilité de démolition aux hypothèses d'un permis annulé, seulement si la construction est située dans l'une des 14 zones qu'il énumère. Ainsi, si les hypothèses sont nombreuses, la démolition d'une construction édifiée en vertu d'un permis illégal ne constitue juridiquement qu'une exception.

Le même article L.480-13 précise que « l'action en démolition doit être engagée dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ».

Le même article précise enfin, à propos d'une action en dommages et intérêts que « le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux ».

Parce que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer, toute méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique peut servir de fondement à une action en démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire ultérieurement annulé, dès lors que le demandeur à l'action démontre avoir subi un préjudice personnel en lien direct avec cette violation (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 11 janvier 2023, n° 21-19.778).

**Hypothèse d'une construction non conforme à une autorisation d'urbanisme :** À contrario, si une construction est édifiée non conformément à un permis de construire, même valide, si le demandeur à l'action en

## NON-CONFORMITÉ D'UNE CONSTRUCTION AUX RÈGLES D'URBANISME : QUELLES CONSÉQUENCES ?

démolition démontre avoir subi un préjudice personnel en lien direct avec cette violation, ce qui doit être démontré et apprécié au cas par cas, la démolition de la construction pourrait être ordonnée afin de réparer le préjudice subi.

La commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale s'il est compétent en la matière, peut également saisir la juridiction civile en vue d'obtenir la mise en conformité de l'ouvrage ou sa démolition (*article L.480-14 du Code de l'urbanisme*).

Cette action civile de la personne publique se prescrit par un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.

**Possibilité d'un vice caché :** par ailleurs, le fait pour le vendeur de dissimuler à l'acheteur que le bien est édifié sans permis de construire constitue un vice caché dans la mesure où le droit de l'urbanisme interdit dans ce cas la reconstruction à l'identique du bien (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juin 2021, n° 20-11.902*).

**Assurance :** enfin, une compagnie d'assurance a le droit de refuser d'assurer un bien qui serait non conforme aux règles d'urbanisme.

Le propriétaire d'un bâtiment non autorisé peut valablement conclure une assurance habitation, mais il convient de tenir compte du fait que, lorsque l'assureur a, dans le cadre d'un sinistre, connaissance d'une obligation de démolition, l'indemnité payée sera inférieure au montant assuré puisque la construction sinistrée n'était pas autorisée.

Toutefois, il ressort de la jurisprudence que pour exclure la garantie et même l'annulation du contrat d'assurance d'un assuré qui n'avait pas déclaré à son assurance qu'il avait réalisé sans permis de construire la construction dont il sollicitait l'assurance, l'assureur doit apporter la preuve qu'au moment de la souscription du contrat d'assurance, il avait posé à l'assuré des questions précises impliquant la révélation des informations relatives à la construction de l'immeuble assuré (*Cass., civ.2, 13 décembre 2018, n° 17-28093*).

Les sanctions, tant administratives que pénales et civiles, en cas de construction irrégulière, sont nombreuses et variées. Même si la démolition reste la sanction la plus crainte, elle

n'est pas la seule ni la plus fréquente. Les sanctions possibles peuvent se révéler rapidement ou bien longtemps après.

Il ne peut donc qu'être recommandé, au moment de la construction, de s'assurer de la nécessité ou non d'obtenir une autorisation d'urbanisme ; après délivrance de l'autorisation, de l'afficher et de la laisser devenir définitive afin d'éviter une annulation postérieure à l'édification ; en cas de construction non conforme à l'édification, d'obtenir un permis modificatif dont l'obtention est désormais grandement facilitée ; de solliciter une déclaration de conformité afin de rendre définitive la construction. Cette vérification devra également être opérée par les acquéreurs successifs.



### NOS RÉDACTEURS CAHIER JURIDIQUE ET ASSURANCE



**M<sup>ME</sup> SOPHIE ABIVEN**  
Directrice RC – Département des professionnels de l'immobilier  
Tél. : 01 49 64 10 82  
sabiven@verspieren.com



**M<sup>E</sup> LAURENCE GUÉGAN-GELINET**  
Avocate à la Cour d'Appel de Paris  
Spécialiste en Droit immobilier  
Tél. : 01 40 54 77 00 – Paris 17<sup>e</sup>  
cabinet@guegan-avocats.com



**M<sup>E</sup> BENOÎT JORION**  
Avocat à la Cour d'Appel de Paris  
Spécialiste en Droit public et urbanisme  
Cabinet JORION – Tél. : 01 45 74 50 14  
Paris 1<sup>er</sup> – benoit.jorion@jorion-avocats.com



**M<sup>E</sup> ÉLODIE PHÉLIPPOT**  
Avocate fiscaliste associée  
QUANTUM avocats  
Tél. : 01 45 63 27 07 – Paris 8<sup>e</sup>  
e.phelippot@quantum-avocats.com



**M<sup>E</sup> PHILIPPE REZEAU**  
Avocat à la Cour d'Appel de Paris  
QUANTUM Avocats  
Tél. : 01 45 63 27 07 – Paris 8<sup>ème</sup>  
p.rezeau@quantum-avocats.com

## À qui incombe l'entretien des climatisations dans le cadre d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 ?



**LAURIE PEKOULARD**  
Juriste Unis

De nombreux logements sont équipés d'un système de climatisation, la question de son entretien et de la périodicité pour y procéder peut s'avérer être une source de contentieux entre locataire et propriétaire-bailleur.

Il est à noter que le débiteur de l'entretien ainsi que la période de réalisation vont dépendre de la puissance de la climatisation.

- **Pour les climatisations d'une puissance entre 4 kW et 70 kW**

**L'article R224-44-1 du code de l'environnement** prévoit que : « **L'entretien** d'un système thermodynamique **individuel** équipant un logement, un local, un bâtiment ou une partie de bâtiment est effectué **à l'initiative de l'occupant, sauf stipulation contraire du bail.** »

L'entretien des systèmes thermodynamiques collectifs est effectué **à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.** »

**Concernant la périodicité, l'article R224-44-3** prévoit que : « La

**période séparant deux entretiens ne peut pas excéder deux ans. (...)**

**Le premier entretien** d'un système thermodynamique soumis aux dispositions du présent paragraphe **est effectué au plus tard deux ans après son installation ou son remplacement.**

Le premier entretien des systèmes thermodynamiques existants au 1<sup>er</sup> juillet 2020 est effectué au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2022. »

- **Pour les climatisations d'une puissance supérieure à 70 kW**

**L'article R224-45-2 du code de l'environnement** prévoit que : « I.-**La période séparant deux inspections ne peut pas excéder cinq ans.** »

**La première inspection suivant l'installation ou le remplacement** d'un système thermodynamique ou d'un système de ventilation combiné à un chauffage par effet **joule est effectuée dans un délai maximum de cinq ans suivant l'installation ou le remplacement de l'installation.**

**L'article R224-45-1** quant à lui précise que : « **L'inspection est effectuée à l'initiative du propriétaire ou du syndicat de copropriété de l'immeuble.** »

Il convient néanmoins de rappeler que l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le locataire est tenu : « (...) d) **De prendre à sa charge l'entretien courant du logement (...)** »

**Si le décret n°87-713 du 26 août 1987** fixant la liste des charges récupérables ne mentionne pas la climatisation en tant que charge récupérable, l'obligation d'entretien d'un appareil de climatisation est en revanche expressément prévue dans la liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Le décret n°87-712 du 26 août 1987 prévoit ainsi que :

« VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur; appareils de conditionnement d'air; antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ; »

Afin d'éviter tout contentieux, il est recommandé d'insérer une clause en ce sens dans le bail.

## La location saisonnière touristique est-elle de nature civile ou commerciale ?



**EMMANUELLE BENHAMOU**  
Juriste Unis

La location saisonnière touristique est de nature commerciale si elle s'accompagne de prestations de services « para-hôteliers » accessoires ; à défaut elle est de la nature civile. (Décision de la Cour de cassation) n°22-21.455 du 25/01/2024)

Dans sa décision du 25 janvier dernier, la Cour de cassation considère que :

« Ayant souverainement relevé que l'activité exercée par la société MSC dans l'immeuble n'était accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, la

cour d'appel en a exactement déduit que cette activité n'était pas de nature commerciale. »

La solution est clairement établie par la Cour : pour que l'activité de location touristique ait une nature commerciale, il faut qu'elle soit accompagnée de prestations de services para-hôteliers, à titre accessoire, et pas seulement de manière mineure. À défaut, il s'agit d'une activité civile (nonobstant son régime fiscal).

La Cour se réfère à l'article 261 D du Code général des impôts qui prévoit que pour qu'une activité soit « para-hôtelière », trois des quatre services suivants doivent être proposés :

- Le petit-déjeuner ;
- Le nettoyage régulier des locaux ;
- La fourniture de linge de maison ;
- La réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Concrètement, dans le cadre des locations type Airbnb, la fourniture de services est le cas le plus fréquent (réception, fourniture du linge, nettoyage des locaux). Il faut que ces services soient accessoires et non des prestations mineures. Par exemple, il doit s'agir d'un nettoyage régulier tout au long du séjour, et pas seulement le nettoyage en fin de location.

C'est au demandeur d'apporter la preuve de la fourniture des services.

Par conséquent, une simple clause d'habitation bourgeoise dans un règlement de copropriété ne suffit pas à faire interdire l'activité de location meublée touristique de courte durée sauf à rapporter la preuve de son caractère commercial du fait de la fourniture d'au moins trois prestations para-hôtelières.

# TAXE SUR LES BUREAUX ET LOCAUX ASSIMILÉS EN ÎLE-DE-FRANCE



**Maître Élodie PHELIPPOT.**  
Avocat fiscaliste associée

**CAA PARIS 15 mars 2024 n°23PA00132**

Sont exonérés de la taxe sur les bureaux et locaux assimilés en Île-de-France prévue par l'article 231 ter du Code général des impôts, les locaux à usage de bureaux d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> ainsi que les locaux commerciaux d'une superficie inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>. La qualification de bureau ou de local commercial est donc de ce point de vue, déterminante, avec à la clé un véritable enjeu financier pour les propriétaires (et le cas échéant les locataires auxquels la taxe est généralement répercutée).

Après avoir rappelé **que seule l'utilisation effective des locaux au 1<sup>er</sup> janvier** de l'année d'imposition devait être prise en compte dans ce cas I, le Tribunal Administratif de Paris a conclu, dans sa décision du 29 novembre 2022, à la lumière d'un faisceau d'indices (mise à disposition d'espaces de travail assortie d'un ensemble de prestations, souscription de contrats de prestations de services, accès des locaux au public, façade coiffée d'une enseigne...), au fait que les locaux en question qualifiaient de locaux commerciaux.

C'est cette décision que nous avons présentée dans une précédente revue<sup>2</sup> que vient d'annuler la Cour administrative d'appel en jugeant que

*« les locaux affectés à une activité de coworking doivent être qualifiés de "bureaux" dès lors que les prestations de services fournies par la société exploitante en complément de la mise à disposition des espaces de travail revêtent un caractère accessoire ».*

En l'espèce, la société DESKOPOLITAN exerçait au sein des locaux qu'elle avait pris à bail auprès de la société DESKODINE au 48 rue du Château d'eau à Paris, une activité consistant à mettre à disposition des espaces de travail à des clients auxquels elle fournissait différentes prestations de services additionnels.

La société DESKODINE soutenait que cette activité consistait non uniquement à mettre à la disposition des clients des locaux à usage de bureaux, mais à fournir des services de type hôtelier, tels notamment un service d'accueil et de conciergerie, de standard et de réception du courrier, l'accès à un service « communauté » incluant une cuisine commune et un réseau social interne, l'accès à des événements sociaux et professionnels, ainsi qu'à des services de bien-être, tels que des cours de yoga.

La Cour a toutefois retenu que la description, sur le site internet de la société, des prestations offertes à la clientèle, la production du contrat de prestations de services conclu avec les clients ainsi que des

conditions générales de vente ne **permettaient pas de rapporter la preuve de l'importance quantitative de telles prestations** et d'établir qu'elles revêtaient autre chose qu'un caractère accessoire à l'activité principale de la société DESKOPOLITAN consistant à fournir à ses clients des locaux à usage de bureaux. Par ailleurs, la seule circonstance que les potentiels clients de la société DESKOPOLITAN puissent se rendre dans les locaux pour les visiter et obtenir un devis en vue de la souscription d'une offre pour l'une des prestations de coworking commercialisées n'était pas de nature à changer la qualification des locaux de bureaux mis à disposition de sa clientèle.

Les juges semblent dès lors instaurer des conditions exigeantes pour déroger au principe selon lequel un espace de coworking est, sauf exception, un bureau.

Nous ne pouvons, dans de telles situations, qu'inviter le propriétaire à avoir une parfaite connaissance de l'étendue et de la nature des prestations de services rendues par son locataire en complément de la mise à disposition des locaux afin de souscrire correctement à ses obligations déclaratives. Pour rappel, la taxe doit être acquittée avant le 1<sup>er</sup> mars de chaque année auprès du comptable public du lieu de situation des bureaux. Le paiement est accompagné du dépôt d'une déclaration n° 6705 B.

## CAA PARIS CAA Paris 10 janvier 2024, n° 22PA03205

En matière de Taxe sur les bureaux, il résulte d'une jurisprudence constante que l'état d'inutilisation ou de vacance, même pour une cause étrangère à la volonté du propriétaire, est sans incidence sur l'assujettissement à la taxe.

Ainsi, la circonstance que des locaux à usage de bureaux soient rendus temporairement impropres à cet usage du fait des travaux dont ils font l'objet, n'est pas de nature, en l'absence de dispositions le prévoyant, à les exclure ou à les exonérer du champ d'application de la taxe dès lors que ces travaux n'ont pas pour objet un changement de leur destination.

La SARL ELISEA, propriétaire d'un immeuble sis 123 av. des Champs-Élysées à Paris, a été assujettie, au titre de l'année 2019, à la taxe sur les locaux à usage de bureaux à raison de cet immeuble.

Elle a saisi le tribunal administratif de Paris d'une demande tendant à la décharge de cette taxe, en soutenant notamment que l'immeuble dont elle était propriétaire ne pouvait être soumis à la taxe dès lors :

- qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2019 les travaux qu'elle avait engagés n'étaient pas achevés ;
- que l'immeuble ne pouvait à cette date faire l'objet d'aucune utilisation effective ;

- que les locaux ne constituaient plus, en raison des travaux réalisés, des locaux à usage de bureaux mais des locaux ou des dépôts à usage commercial, ce afin de bénéficier d'un tarif moins élevé (à titre d'exemple, le tarif normal pour les bureaux au titre de 2024 s'établit à 25,31 euros par m<sup>2</sup> alors que celui pour les locaux de stockage s'établit à 4,53 euros par m<sup>2</sup>).

La Cour a cependant relevé :

- que les travaux réalisés par la société ELISEA n'avaient pas conduit à une destruction totale de l'immeuble, mais avaient seulement porté sur des opérations de curage et de désamiantage, le gros œuvre du bâtiment ayant été conservé. La référence à leur date d'achèvement n'avait donc pas lieu d'être ;

- que la circonstance que l'immeuble était, en raison de la réalisation des travaux, temporairement impropre à son usage et ne pouvait faire l'objet d'une utilisation effective n'était pas de nature à faire obstacle à l'assujettissement de cet immeuble à la taxe litigieuse dès lors que cette opération de réhabilitation n'avait pas affecté le gros œuvre et qu'il n'était ni établi, ni même allégué par la société requérante que les locaux n'avaient pas vocation à demeurer à usage de bureaux à l'issue des travaux.

La décision rendue aurait-elle été la même si la société ELISEA avait pu produire au soutien de sa réclamation un permis de construire justifiant de la modification de la destination de l'immeuble à l'issue des travaux de réhabilitation ? La question mérite d'être posée.



## COPROPRIÉTÉ

# INDEMNISATION POUR EXPROPRIATION DE L'IMMEUBLE ET QUALITÉ À AGIR DU SYNDICAT



**Maître Laurence GUÉGAN-GÉLINET.**  
Avocat à la Cour d'Appel de PARIS  
Spécialiste en Droit Immobilier.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mars 2023, n<sup>o</sup> 22-11.429, B**

*Expropriation partielle pour cause d'utilité publique • Indemnisation • Dépréciation du surplus • Qualité à agir • Syndicat des copropriétaires • Irrecevabilité*

## RÉSUMÉ :

Le syndicat des copropriétaires ne peut représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot et ne peut donc se voir allouer une indemnité de dépréciation du surplus de l'ensemble de la copropriété consécutive à l'expropriation partielle des parties communes.

## ANALYSE :

En application de l'article L.221-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique<sup>1</sup>, l'expropriation d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires concernés lorsqu'elle s'applique à des parties privatives ainsi qu'à l'encontre du syndicat lorsqu'elle porte également sur des parties communes. Selon l'article L.321-2 du même code, le juge prononce des indemnités distinctes en faveur des parties qui le demandent,

à des titres différents.

Lorsque l'expropriation concerne uniquement des parties communes, la procédure en fixation des indemnités d'expropriation doit en conséquence être menée à l'égard du seul syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires indivisément propriétaires des parties communes<sup>2</sup>. Mais la possibilité, édictée par l'article L.221-2 précité, pour le syndicat des copropriétaires de représenter les copropriétaires eux-mêmes, pourtant seuls titulaires en indivision des parties communes, ne saurait s'étendre aux parties privatives.

Telle est la solution dégagée ici par la Cour de cassation dans une espèce où une société d'autoroute avait procédé à l'expropriation partielle des parties communes d'un immeuble constituées d'emplacements de stationnement.

Les juges du fond avaient octroyé au syndicat des copropriétaires l'indemnité prévue par l'article L.321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise que celle-ci couvre l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

En matière d'expropriation partielle, le préjudice peut être constitué non seulement de la moins-value correspondant aux parties expropriées, mais peut également comprendre la

diminution de valeur du surplus non exproprié de la copropriété, c'est-à-dire la dépréciation éventuelle des parties communes comme celle des parties privatives.

Tel était le cas en l'espèce.

Cependant la cour d'appel d'Aix-en-Provence avait alloué au syndicat des copropriétaires une somme de 326.152 euros représentant l'indemnisation de la dépréciation de la totalité de l'immeuble, laquelle comprenait à la fois les parties communes et les parties privatives.

L'expropriant conteste devant la Cour de cassation le montant de l'indemnité au motif que celui-ci est supérieur à la valeur dépréciée du surplus non exproprié des parties communes et inclut la dépréciation du surplus des parties privatives.

En effet, l'indemnité octroyée prenait en compte l'existence d'une dépréciation du surplus de la copropriété en raison de la disparition de près d'un tiers des emplacements de stationnement matérialisés, de nature à dissuader en zone urbaine les candidats acquéreurs et à diminuer d'environ 20 % la valeur marchande au mètre carré des lots de la copropriété.

La Cour de cassation censure cette décision.

Elle relève que seul le syndicat des copropriétaires était partie à l'instance.

Or, selon la Cour régulatrice, l'indemnité pour dépréciation du surplus de l'ensemble de la copropriété, parties communes et parties privatives comprises, ne pouvait être allouée au syndicat des copropriétaires, une partie du préjudice étant subie par les copropriétaires individuels du fait de la diminution de la valeur de la partie privative de leurs lots. On ne peut qu'approuver cette décision.

En effet, seuls les copropriétaires eux-mêmes pouvaient engager l'action en indemnisation de leur préjudice, constitué par la baisse de la valeur de leur lot consécutive à l'expropriation d'une partie des parties communes. Cet arrêt<sup>3</sup> s'inscrit dans le droit fil de la jurisprudence de la Cour de cassation, laquelle avait déjà décidé auparavant que l'indemnisation du syndicat des copropriétaires pour expropriation

des parties communes n'exclut pas nécessairement celle de chaque copropriétaire pour la dévalorisation de la partie privative de son lot<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> CA Aix-en-Provence, ch. expr., 13 avr. 2004, n° 03100041.

<sup>2</sup> Une solution identique a été retenue dans un arrêt du même jour (Cass. 3e civ. 16 mars 2023, n° 22-11.430).

<sup>3</sup> Cass. 3e civ., 11 oct. 2006, n° 05-16.037, Bull. civ. III, n° 198, RD imm. 2007, p. 342, obs. Morel C., Defrénois 2007, 973, obs. Atias Chr.

<sup>4</sup> C. expr., art. L. 221-2, auquel renvoie L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 16-2.



# Assurances

## Impacts de la loi Kasbarian, squat et GLI

Au fil des différents faits divers relayés par les médias, le squat a suscité une préoccupation croissante. Face à cette problématique, la législation a évolué et plusieurs textes ont été adoptés sur ce sujet.



**Malaak Bouaicha**  
Directrice Département  
Loyers Impayés  
mbouaicha@verspieren.com  
07 70 29 47 46



**Stéphane Guermeur**  
Gestionnaire sinistres  
sguermeur@verspieren.com  
01 49 64 45 27

C'est dans ce contexte qu'une proposition de loi du député Guillaume Kasbarian (qui donnera son nom à ce nouveau texte) a été déposée à l'Assemblée nationale le 18 octobre 2022. Au sortir de la navette parlementaire, et après saisine du Conseil constitutionnel, la loi a été promulguée le 28 juillet 2023.

### L'état du droit antérieur

Avant la réforme, la loi punissait le squat (ou violation de domicile) à condition que celui-ci résulte « de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes ». Le maintien dans les lieux n'était puni que s'il résultait d'une introduction illicite et ne faisait pas l'objet d'une infraction séparée. La nature du logement pouvant faire l'objet d'un squat n'était pas clairement définie par le législateur, laissant ainsi au juge du fond un pouvoir d'appréciation. Il était de jurisprudence constante de considérer que les logements non meublés étaient exclus du délit de violation de domicile, les juges considérant que

le logement non meublé n'était pas un logement habitable au moment de l'introduction des occupants. Du côté pénal, la loi prévoyait une peine d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. La réponse était déjà présente dans notre arsenal législatif, mais grandement insuffisante au regard des situations vécues par les propriétaires qui considéraient que les procédures permettant l'expulsion des occupants étaient souvent inefficaces et, en tout état de cause, (trop) longues et surtout très coûteuses.

### Le renforcement de la protection du domicile

Le législateur a entendu renforcer la répression pénale et la protection du domicile. L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, hors les cas où la loi le permet, est désormais punie de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. (Auparavant 1 an d'emprisonnement

et 15 000 euros).

Le maintien dans le domicile d'autrui est puni des mêmes peines.

Il est intéressant de constater que le législateur a caractérisé le squat en lui définissant deux étapes distinctes :

- L'introduction dans le bien par des manœuvres ;
- Le fait de se maintenir dans le bien.

Le législateur a élargi la notion de domicile : constitue désormais le domicile d'une personne, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non. Le Conseil constitutionnel a été saisi sur ce point. Les Sages n'ont pas censuré cette mesure en précisant toutefois qu'il appartiendra au juge du fond d'apprécier si la présence de ces meubles permet de considérer qu'il s'agit d'un domicile. Celle-ci ne constitue donc qu'une présomption sur le caractère de domicile. Par ailleurs, si le texte accroît les sanctions contre les violations de domicile, il interdit également au propriétaire de « se faire justice lui-même ».

« Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État [...] à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende. » La loi a également créé deux nouveaux délits protégeant les biens qui ne constitueraient pas le



domicile d'une personne au sens de l'article L.226-4 du Code pénal.

### **La protection des biens ne répondant pas à la notion de domicile**

L'article 315-1 du Code pénal sanctionne désormais l'introduction dans un local à usage d'habitation mais également dans les locaux à usage commercial, agricole ou professionnel, à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contraintes, ainsi que le maintien dans les lieux. Les peines encourues sont de 2 ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende. En dépassant la protection du domicile et en l'étendant à d'autres typologies de biens, la loi pénale ne se contente plus de protéger la vie privée, mais tend à réaffirmer la valeur constitutionnelle du droit de propriété.

### **Le maintien dans les lieux de l'occupant après résiliation du bail**

Le second délit introduit par la loi Kasbarian sanctionne le maintien « sans droit ni titre dans le local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de 2 mois ». Un locataire se maintenant malgré une décision de justice s'exposerait donc à ce nouveau délit et encourrait la peine de 7 500 euros d'amende. (Sauf trêve hivernale, délais accordés par le juge, ou logement social).

### **Un changement de paradigme ?**

Il est encore trop tôt pour apprécier la

portée à donner à ces mesures. Il sera intéressant de suivre l'application de ces textes par les tribunaux pénaux. On notera que ce texte a également pénalisé la propagande ou la publicité, quel qu'en soit le mode, en faveur de méthodes visant à faciliter ou à inciter à la commission l'occupation illicite. Ce délit est puni de 3 750 euros d'amende. Enfin, le législateur a complété son arsenal répressif en sanctionnant la mise à disposition d'un bien par une personne n'en étant pas propriétaire sans en avoir reçu au préalable l'autorisation de son propriétaire (la sous-location sauvage).

### **Quelques retouches sur le plan civil**

Le législateur a estimé nécessaire d'ajouter la modification de certaines règles du droit civil. Ainsi, tous les baux sont réputés contenir de plein droit une clause résolutoire. La loi a réduit le délai d'assignation à 6 semaines après un commandement de payer demeurant infructueux (auparavant 2 mois) ainsi que le délai minimal entre la date d'assignation et la date de la première audience à 6 semaines. Le législateur a également conditionné la possibilité au juge d'octroyer des délais de paiements (limité à 3 ans) à la condition cumulative que le locataire soit en situation de régler sa dette et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience. Du point de vue de l'exécution, le bénéfice de la trêve hivernale et

l'octroi de délais pour quitter un bien sont désormais refusés au squatteur et au locataire défaillant de mauvaise foi. Concernant les locataires de bonne foi, un délai minimal d'un mois et maximal d'un an pour quitter les lieux pourra être accordé. Reste à savoir les critères retenus pour juger de la bonne foi.

### **En conclusion**

Ce nouvel arsenal législatif mis en place semble indiquer une réelle volonté de la part du législateur de protéger les propriétaires de l'occupation de leurs biens, que ceux-ci soient considérés ou non comme leur domicile. La loi Kasbarian a d'ailleurs dans ce sens été beaucoup critiquée par les milieux associatifs. Il est vrai que ce texte semble indiquer une nouvelle approche de la loi pour répondre à la crise du logement. Afin de rendre le marché plus fluide, le Gouvernement veut rassurer les bailleurs sur le respect de leur droit de propriété. Seuls, l'avenir et l'application de ce texte devant les tribunaux nous diront si ce texte apporte une réelle solution. En tout état de cause, les délais de reprises resteront toujours trop longs aux yeux d'un propriétaire, et notamment d'un propriétaire-bailleur qui voit sa propre situation financière se dégrader sous l'effet de la lenteur des procédures. C'est pour cette raison que Verspieren Immobilier, en tant que professionnel du secteur, estime qu'il est devenu aujourd'hui préférable, voire indispensable, de sécuriser son investissement locatif au travers d'une assurance GLL.

# Votre catalogue en ligne pour **planifier vos formations à l'année**



Plus de 250 formations  
Alur



Organisé avec tous  
les métiers de l'immobilier



L'accès direct aux  
programmes en ligne



Une aide à l'utilisation  
de la Plateforme de formation



La liste de vos **Correspondants  
Emploi et Formation** en région

- + UTILE
- + PRATIQUE
- + INTERACTIF



# FOCUS FORMATION



Rodolphe DOISNEAU est un adhérent hyperactif de l'Unis !

En plus d'être Directeur Associé du Cabinet Pigé à Angers, il est membre de la Commission Formation et de la Commission Rénovation de l'Unis.

Ses actions contribuent à améliorer les métiers de l'immobilier grâce à son expertise et son engagement permanent.

**Bonjour Rodolphe et merci d'être présent pour répondre à nos questions. Pouvez-vous présenter votre parcours ?**

Issu d'une formation comptable et financière, je suis dans l'immobilier depuis 20 ans déjà. J'ai eu une autre vie avant l'immobilier comme certains. J'ai travaillé dans la grande distribution et l'audit. Au sein de l'UNIS, je suis Correspondant Régional Formation pour les Pays de la Loire. Sur le terrain, j'accompagne les adhérents sur les formations, et inversement je remonte les besoins des adhérents à la Commission Formation. Je coordonne également, pour les cabinets de ma région, des formations présentielle en lien avec UN+Formations. Au sein de la Commission Formation, nous discutons des nouveaux programmes à proposer et de ceux qu'il faut

faire évoluer, en relation avec l'ensemble des commissions métiers et des formateurs. Je participe également à la Commission Rénovation au sein de l'UNIS en identifiant les besoins en formation des métiers de l'immobilier dans le domaine de la rénovation énergétique.

**En tant que dirigeant de cabinet, que représente la formation professionnelle pour vous ?**

Au-delà de l'obligation légale, la formation est un enjeu majeur. Il faut que l'on soit à jour des obligations de nos clients qu'ils soient bailleurs, copropriétaires, vendeurs, acquéreurs, etc. La formation nous permet d'être crédible vis-à-vis de nos clients. Notre rôle est de leur apporter les informations pour qu'ils puissent prendre les bonnes décisions.

Je pense également que valoriser nos métiers passe par la formation afin d'être reconnu comme professionnel tiers de confiance. Enfin, la formation ouvre le recrutement à des profils qui sont issus d'autres métiers et qui deviennent des atouts dans nos structures.

**Quels sont les avantages et inconvénients à permettre à vos collaborateurs de se former ?**

Former nos collaborateurs permet de maintenir leurs connaissances dans le changement juridique et réglementaire permanent, et c'est une force pour eux. Être formé leur permet de monter en compétences, d'être serein dans les choix pris avec leurs clients. Et donc leur force fait notre force. Former aussi nos collaborateurs qui viennent d'autres métiers permet de les intégrer rapidement. Il n'y a aucun inconvénient à se former. Se former c'est s'enrichir et enrichir les autres.

**Dans le domaine de la rénovation énergétique, la formation a-t-elle aidé les professionnels de l'immobilier à y voir plus clair ?**

C'est le sujet majeur actuel. Les formations réalisées ont permis d'apporter énormément d'informations et de conseils techniques, juridiques et pratiques dans les cabinets. Et les formations à venir le seront encore. Le challenge de la rénovation énergétique ne peut pas se faire sans se former aux nouvelles exigences sociétales et environnementales.

**Un dernier mot peut-être ?**

Je vais prêcher pour ma paroisse : UN+Formations est novateur dans les formations sur la Rénovation Énergétique (et l'intelligence artificielle !) pour l'ensemble des métiers de l'immobilier. Alors FONCEZ ! FORMEZ-vous !

Découvrez les prochaines sessions organisées prochainement. Pour la version numérique, cliquez directement sur le titre de la formation pour accéder au programme en ligne.

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

		Durée	Juin	Juillet	Août
CV067	La conservation de l'immeuble et les travaux en copropriété : rôles et responsabilités	3h30	4		
CV544	Copropriétés : comprendre les annexes comptables et financières et maîtriser les aspects pratiques et juridiques des assemblées générales	7h	4		
CV024	Préparer et animer une assemblée générale : les règles et pratiques essentielles	3h30	5	1 <sup>er</sup>	
CV210	Les travaux en copropriété : le traitement comptable	3h30	5		
CV014	Missions et responsabilité du Syndic : intégration de la loi du 9 avril 2024 dite « loi Habitat dégradé »	3h30	6	1 <sup>er</sup>	30
CV520	Actualité de la copropriété	7h	7	11	
CV526	Organisation des ensembles immobiliers complexes (ASL - AFU - Union des syndicats)	7h	7		
CV066	La copropriété depuis la loi ELAN	3h30	11		
CV147	Contentieux de la copropriété : méthodes et outils pour les gérer efficacement	7h	11		
CV161	DTG, PPT et PPPT : ce qu'il faut savoir	3h30	11		27
CV525	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	7h	13		
CV180	Comptabilité de la copropriété en cas de création et d'une reprise comptable	3h30	14		
CV011	Annexes comptables et financières : comment les exploiter et les présenter au conseil syndical et aux copropriétaires	3h30	16	5	
CV068	La copropriété neuve sous l'angle du droit de la construction	2h	18		
CV510	Contrat de syndic : ce qu'il faut savoir	3h30	19		
CV010	Syndic de copropriété : actualité de la dernière ordonnance ELAN (y compris décret du 02 juillet 2020)	3h30	21		
CV061	L'état daté : ligne par ligne	2h	21		
CV184	Le changement d'affectation et le AIR BNB en copropriété : une fatalité ?	2h	25		
CV502	Comptabilité et gestion budgétaire de la copropriété (nouvelle nomenclature, gestion des mutations, etc.)	7h		2	21
CV507	Développer son art oratoire et mieux captiver son auditoire en assemblée générale	7h		4	
CV515	Parcours Assistant(e) de copropriété	21h		4	
CV529	Les missions du Syndic depuis la loi ELAN	7h			2
PA004	L'assemblée générale : les fondamentaux juridiques et le devoir d'information des nouvelles réglementations	7h			19
PK001	Pack ALUR 14h : actualité de la copropriété et panorama des nouvelles lois (intégration loi du 9 avril 2024 dite loi Habitat dégradé)	14h			22

## DÉVELOPPEMENT D'ENTREPRISE

		Durée	Juin	Juillet	Août
CV195	ChatGPT et applications web : transformer la pratique immobilière	3h30	14	10	30
CV077	Mieux Communiquer dans les professions immobilières et mieux décrypter les clients	3h30	17		
CV141	Améliorer votre organisation pour créer une relation clients efficace dans l'immobilier	7h	21		

## GESTION LOCATIVE

		Durée	Juin	Juillet	Août
CV102	Le bail d'habitation : aspects réglementaires et pratiques	7h	3		
CV216	La gestion des conflits et la médiation en immobilier	7h	3		
CV015	Réussir un état des lieux	3h30	4		
CV148	Contentieux en gestion locative : comment optimiser les chances de recouvrement ?	7h	4		
CV099	Comptabilité de la gestion locative : l'essentiel	7h	7		
CV101	Actualité du bail d'habitation	3h30	7		
CV242	Immobilier rural	7h	11		
CV016	Réussir une mise en location	3h30	13		
CV169	Charges locatives et réparations locatives	3h30	19		
CV235	Les fondamentaux du droit de la famille : ce qu'il faut savoir	3h30	19		
PK003	Pack ALUR 14h : actualité de la gestion locative, déontologie et non-discrimination	14h	20		
CV213	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : ce qu'il faut savoir	3h30	26		
CV215	Le congé du locataire et du bailleur : les pièges à éviter	3h30	26		
CV508	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement dans les baux d'habitation	7h	26		
CV513	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	7h		1 <sup>er</sup>	
CV012	La pratique et la gestion du bail d'habitation	3h30		3	
CV123	L'encadrement des loyers : mode d'emploi	3h30		4	
CV131	Transmission du patrimoine immobilier du particulier : aspects juridiques	3h30		8	

## FISCALITÉ

		Durée	Juin	Juillet	Août
CV018	Fiscalité des locations meublées	3h30	19		
CV173	Droit patrimonial de la famille : approche juridique et fiscale	7h	17		
CV023	SCI IR/SCI IS : comparaison fiscale	3h30	21		

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

		Durée	Juin	Juillet	Août
CV003	Le bail commercial : ce qu'il faut savoir pour démarrer	3h30	12		
CV004	Le bail commercial : approfondissement	3h30		10	
CV057	Bail commercial : la fin et le renouvellement	3h30	12		
CV176	Bail commercial : les 12 points clés	3h30	5		
CV202	L'actualité juridique des baux du secteur tertiaire	7h	4		
CV231	Estimation de la valeur locative d'un commerce	7h	24		
CV505	Baux commerciaux : ce qu'il faut savoir - Niveau 1	7h	3	3	28
CV554	Baux commerciaux, professionnels, mixtes et de bureaux : comprendre et gérer les différences	7h			26

## ASSURANCES ET SÉCURITÉ

		Durée	Juin	Juillet	Août
CV159	GLI : les bonnes pratiques pour éviter les préjudices et développer votre chiffre d'affaires	3h30	4		
CV527	Pathologie et terminologie du bâtiment	7h	10		
CV260	La mise en conformité de l'intermédiaire en assurance	7h	12		
CV503	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h	13	4	
CV516	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	7h	14		
CV192	La vidéosurveillance dans les immeubles gérés en 12 points clés	2h		2	
CV528	Gestion des désordres de construction : assurance Dommages-Ouvrage et autres garanties	7h		5	
CV002	Assurance, IRSI et gestion de sinistres	3h30			29

# COLLÈGE DES EXPERTS



Les formations  
expertise : l'atout +  
de votre métier

Organisé par



Dans un contexte économique tendu, le secteur de l'immobilier souffre notamment d'une baisse des transactions immobilières.

Devenir Expert Certifié Unis est une opportunité pour diversifier vos activités professionnelles, tout en montant en compétences.



220 € HT/jour

**Attention : dernière chance pour vous inscrire aux sessions du 1<sup>er</sup> semestre !**

## FORMATIONS DE RENOUVELLEMENT AU TITRE D'EXPERT CERTIFIÉ UNIS

Pré-requis : avoir participé à EX01 ou EX02 + EX03

EX04	Rédaction d'un rapport d'expertise	5 juin
EX05	Utilisation du Vademecum et état des lieux « expertise »	6 juin
EX07	L'Expertise de A à Z	10 et 11 juin
EX11	Étude collégiale de cas pratiques	4 décembre
EX10-3	Formation annuelle de perfectionnement	5 et/ou 6 décembre

## FORMATION DE PERFECTIONNEMENT

Ouverte à tous les adhérents de l'Unis

EX12	Gestion d'immeubles et de copropriétés	3 et 4 juin
------	--	-------------

Ces formations sont proposées sur le nouveau site UN+ Formations  
<https://unplusformations.immo>



### Prix RénoVert

Améliorer les #performances #Environnementales, tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Ça mérite un prix !

Nous vous annonçons le lancement de la 3<sup>e</sup> édition du prix #RénoVert UNIS - Les professionnels de l'Immobilier / Banque Populaire qui récompense des #rénovations durables de bâtiments.

Pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, UNIS - Les professionnels de l'Immobilier et Banque Populaire vous proposent de participer au Prix #RénoVert. [...]

À vos candidatures

<https://lnkd.in/eB456xNd>

Dubrac Danielle Eric BRICO Marina O.



### SIMPLIFICATION - Propositions de l'Alliance pour Logement

L'Alliance pour le Logement propose, aux différents ministères concernés, plus de 40 mesures communes de simplification.

Ces mesures concrètes et réalistes visent à faciliter l'acte de construire et la gestion immobilière des biens sur tous les territoires.

Compte tenu de la crise qui s'est installée et pour accélérer les projets locaux, les partenaires de l'Alliance demandent la mise en œuvre rapide de ces mesures, en particulier celles relevant du domaine réglementaire. Pour celles nécessitant des modifications législatives, les partenaires de l'Alliance entendent les porter avec détermination dans les différents débats à venir, auprès du gouvernement et des parlementaires. [...]



### Le tour de France du trophée de l'innovation UNIS - Les professionnels de l'Immobilier se poursuit !

Cette fois, étape à #nantes UNIS Pays de la Loire chez AJP Immobilier France pour y présenter kwarto.



L'aréopage idéal pour présenter notre nouveau module basé sur le jumeau optique 3D... [...]

Sergio SANTOS Caroline Delga-Souquières

#syndic #copropriete



### BFM TV

#### Immo : un marché locatif toujours tendu

VIDÉO - BFM Business vous dévoile les derniers chiffres de l'observatoire Clameur qui illustrent parfaitement les tensions du marché locatif.

### MySweetImmo

### MY SWEET IMMO

Immobilier : « Le Premier ministre se trompe de cible en visant les syndicats qui méritent au contraire d'être soutenus », Danielle Dubrac



### L'OPINION

#### Cérémonie d'ouverture des JO : les balcons des immeubles en bords de Seine vont-ils tenir le choc ?

Les professionnels de l'immobilier s'inquiètent de la capacité des balcons des immeubles haussmanniens à supporter le poids et le mouvement d'une foule inhabituelle.



### LA TRIBUNE

#### Immobilier : le parcours du combattant pour éradiquer les passoires thermiques en copropriété

Le gouvernement s'apprête à déposer deux amendements au projet de loi sur l'habitat indigne et les copropriétés dégradées. Objectif : donner du temps aux propriétaires pour réaliser les travaux et tenir compte des renouvellements de baux locatifs. [...]

# Synergiec, la rénovation énergétique en copropriété : quels constats, quelles avancées ?

**S**i la rénovation énergétique soulève encore des interrogations, la question est différente lorsqu'il s'agit des copropriétés. Nous pouvons constater une très forte accélération du nombre de projets depuis ces 6 derniers mois. Au regard des remontées de nos différents partenaires (bureaux d'études, architectes, entreprises...), il ne s'agit pas d'un effet de mode mais bien d'une tendance de fond que les prochains mois pourraient confirmer.

Face à cette accélération, nous notons une certaine structuration de la filière à travers diverses initiatives structurantes, notamment RénovActeurs qui attire de plus en plus de compétences clés. Des sociétés de travaux ayant acquis leurs lettres de noblesse dans la rénovation du parc social tendent par exemple à se positionner sur le marché de la copropriété en raison de demandes de plus en plus nombreuses. Cette tendance permet des transferts de pratiques clés comme la gestion des travaux « en sites occupés ». Nous notons aussi l'arrivée de « start-up » permettant d'accompagner ces changements (facilitation et fluidification des enquêtes sociales, modélisation des travaux...)

Sur le front du financement, les acteurs bancaires ne sont pas en reste et accélèrent leurs mutations pour fluidifier et massifier l'offre en prêts collectifs. Les premières avancées devraient être visibles dans les quelques mois à venir. Nous sentons par ailleurs le souhait



Gérard Choulamany, Gino Calvi, Sylvain Lefevre et Pierre Evrard (de gauche à droite)



des collectivités d'intervenir plus fortement à travers des aides et subventions pour accompagner la rénovation des copropriétés. Face à ces avancées, Synergiec accélère évidemment son

développement pour accompagner l'ensemble des syndicats en simplifiant la rénovation et en apportant des solutions « sur mesure » pour couvrir l'intégralité de leurs besoins de financement.

## EN BREF

# Powimo, le logiciel intégré dédié aux administrateurs de biens

SEITRA accompagne les administrateurs de biens dans leur digitalisation avec son logiciel totalement intégré et full-web Powimo. Powimo est dédié aux professionnels qui souhaitent optimiser l'ensemble de leurs activités de gestion locative et de syndic de copropriétés grâce à une plateforme complète et unique qui leur permet de réaliser d'importants gains de productivité, en évitant notamment de nombreuses ressaisies. Accessibles en mobilité, les modules de Powimo s'accompagnent de la partie cœur de métier, la plateforme comptable. Leader du marché, Powimo intègre toutes les facettes du métier de la gestion immobilière depuis plus de trente ans. Ses 12 000 utilisateurs quotidiens témoignent de la

grande richesse de fonctionnalités et de performance au service de la productivité des cabinets. Powimo est une plateforme de services ouverte et naturellement interconnectable, elle permet aux professionnels de l'immobilier de capitaliser sur leurs propres données ou des données tierces pour mieux piloter leur activité.

Contact : [f.bernard@seiitra.com](mailto:f.bernard@seiitra.com)



## LIFEAZ

### LIFEAZ

**LIFEAZ**, premier fabricant français de défibrillateurs, rejoint l'Unis comme partenaire pour permettre à tous les professionnels de l'immobilier et aux copropriétaires de sauver des vies. Chaque année, en France, 50 000 personnes décèdent prématurément à la suite d'un arrêt cardiaque, et dans près de 80 % des cas les victimes sont à leur domicile ou au travail. Le taux de survie



n'est que de 5 % alors qu'il pourrait dépasser les 50 % en intervenant dans les 4 minutes avec des gestes simples et un défibrillateur. L'objectif est de créer une prise de conscience sur ce sujet de société et d'impliquer les professionnels de l'immobilier. Lifeaz développe des produits très simples d'utilisation et des solutions adaptées autant pour solutions adaptées autant pour les particuliers (installation de défibrillateurs en copropriétés) que pour les professionnels de l'immobilier.

**Comment agir ?** Contactez Lifeaz (01 76 41 07 74 / [commercial@lifeaz.fr](mailto:commercial@lifeaz.fr) / [www.lifeaz.co](http://www.lifeaz.co)) et bénéficiez de tarifs préférentiels pour vos agences et vos clients copropriétaires en indiquant que vous êtes adhérent de l'UNIS.

### GRDF

Découvrez le nouveau guide pour rénover sa chaudière collective et les 5 bonnes raisons de choisir le gaz pour une copropriété (Économies, DPE, PPPT,...). Je le télécharge !  
**Votre livre blanc : Rénover sa chaudière collective, les scénarios gagnants - GRDF.FR**

### WATIO

**WATIO** innove dans la gestion des dégâts des eaux pour les ADB avec une solution digitale facile, rapide et en constante évolution, optimisant la communication et le traitement des sinistres. Venez découvrir cela sur <https://www.watio.fr>

### MON SUIVI LOGEMENT

Le Carnet d'Information du Logement, véritable carte Vitale du bien immobilier, obligatoire pour les PC déposés après janvier 2023, et les rénovations débutées après cette date.  
<https://www.monsuivilogement.fr/>

### GENIUS

**Genius**, solution dédiée aux syndics pour l'optimisation des dépenses de vos copropriétés, la création d'un carnet d'entretien interactif et le respect des obligations réglementaires.  
<https://genius.immo/>

### MOTION

**Motion** offre une solution de témoignages et avis clients vidéo, répondant à la demande croissante pour des vidéos authentiques sur les réseaux sociaux. Gérez vos avis en toute sécurité et partagez-les facilement. Renforcez votre image de marque dès aujourd'hui !  
<https://motion.com/>

# La Loi Hoguet, toute la Loi, rien que la Loi

Pour les agents commerciaux mandataires en immobilier, il convient de respecter la loi.



L'appellation légale du négociateur non salarié est celle d'« Agent Commercial » telle qu'elle est stipulée dans l'article 4 de la loi Hoguet et sur les cartes de collaborateurs délivrées par les CCI. Les termes « auditeur », « consultant », « conseiller », etc... n'existent pas dans la loi HOGUET. Ce sont des appellations « marketing » qui dévalorisent le statut d'ordre public et protecteur de l'« Agent Commercial », réglementé par la Directive Européenne de décembre 1986, la loi du 25 juin 1991, transcrite dans les articles L.134-1 et suivants du Code de commerce. Ces appellations qui figurent sur beaucoup de cartes de visite, ne sont pas dans les attributions de l'Agent Commercial mandataire

en immobilier, ce sont celles de l'Agent Immobilier qui l'a mandaté. L'Agent Commercial en immobilier est un mandataire qui, à titre de profession libérale indépendante, est chargé de façon permanente, de prospecter, de négocier, de conclure, de signer des « mandats de recherche d'acquéreurs » ou de « recherche de biens immobiliers », au nom et pour le compte de son mandant « l'Agent Immobilier ». L'Agent Immobilier est responsable des mandats qu'il reçoit de ses Agents Commerciaux mandataires lorsqu'il les enregistre sur son registre des mandats, après avoir vérifié s'ils sont conformes avec la législation. Le client dont le mandat a été enregistré par l'Agent Immobilier n'est plus un prospect de l'Agent Commercial mandataire qui a fini sa mission. Il doit exercer son activité dans le cadre exclusif d'une Entreprise Individuelle (E.I.). L'attestation d'habilitation (Carte de collaborateur), imposée par la loi Hoguet, n'est délivrée qu'à des personnes physiques. L'Agent Commercial mandataire en immobilier et l'Agent Immobilier sont liés par un contrat qui n'est pas un contrat de travail. L'Agent Commercial mandataire en immobilier est libre d'organiser son travail comme il l'entend. L'existence d'un lien de subordination peut

conduire à la requalification du contrat d'Agent Commercial en contrat de travail. La loi Hoguet interdit à l'Agent Commercial mandataire en immobilier de donner des conseils, car il n'est ni juriste, ni architecte, ni géomètre, ni diagnostiqueur, ni expert immobilier. Il lui est interdit de rédiger des actes sous seing privé, de recevoir des fonds, d'effectuer des permanences dans une agence immobilière ou de la diriger. La loi prévoit une peine de six mois d'emprisonnement, associée à une amende de 7 500 €, pour ceux qui se feraient passer pour un « Agent Immobilier » sans être titulaire de la carte professionnelle d'Agent Immobilier définie dans l'article 1 de la loi Hoguet. Cette réglementation est-elle trop rigide ? Pour la Cnacim, elle est protectrice, même si nous ne sommes pas opposés, par principe, à son évolution.

Plusieurs milliers d'agents commerciaux mandataires en immobilier adhèrent à l'UNIS par l'intermédiaire de la CNACIM. Afin d'augmenter la représentation syndicale de l'UNIS, faites la promotion de la CNACIM auprès de vos agents commerciaux mandataires.

[www.cnacim.immo](http://www.cnacim.immo)

# PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, SÉCURISEZ L'EXERCICE DE VOTRE ACTIVITÉ AVEC UN PARTENAIRE DE CONFIANCE.

CEGC, vous propose une **offre complète et évolutive**  
qui s'adapte à vos projets :

- Garantie Financière loi Hoguet : gestion, syndic, transaction
- Garantie des Loyers Impayés
- Responsabilité Civile Professionnelle <sup>(1)</sup>
- Protection Juridique <sup>(2)</sup>
- Responsabilité Civile du Dirigeant <sup>(1)</sup>
- Cyber-Risques <sup>(4)</sup>
- Dommages-Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale <sup>(3)</sup>

Pour en savoir plus,  
**contactez-nous :**



[www.vosgarantiesfinancieresimmo.com](http://www.vosgarantiesfinancieresimmo.com)  
puis « demander un devis »



**Julie NAHUM**  
+33 (0)9 69 36 09 40  
[aiadbdev-cegc@c-garanties.com](mailto:aiadbdev-cegc@c-garanties.com)

<sup>(1)</sup>Commercialisée par CEGC et assurée par Generali. <sup>(2)</sup>Commercialisée par CEGC et assurée par L'Équité. <sup>(3)</sup>Commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par SMA SA. <sup>(4)</sup>Offre proposée uniquement aux Administrateurs de biens et Agents immobiliers clients de CEGC, commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par AIG Europe SA.



XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis

# Immobilier : le rebond



**RENNES**

Couvent des Jacobins

10-11 octobre 2024